

Discussion Paper No. 06-090

**Nachgelagerte Besteuerung privater
Altersvorsorgeaufwendungen –
Auswirkungen auf die Alterseinkommen
ausgewählter Haushaltstypen**

Peter Westerheide

ZEW

Zentrum für Europäische
Wirtschaftsforschung GmbH

Centre for European
Economic Research

Discussion Paper No. 06-090

**Nachgelagerte Besteuerung privater
Altersvorsorgeaufwendungen –
Auswirkungen auf die Alterseinkommen
ausgewählter Haushaltstypen**

Peter Westerheide

Download this ZEW Discussion Paper from our ftp server:

<ftp://ftp.zew.de/pub/zew-docs/dp/dp06090.pdf>

Die Discussion Papers dienen einer möglichst schnellen Verbreitung von
neueren Forschungsarbeiten des ZEW. Die Beiträge liegen in alleiniger Verantwortung
der Autoren und stellen nicht notwendigerweise die Meinung des ZEW dar.

Discussion Papers are intended to make results of ZEW research promptly available to other
economists in order to encourage discussion and suggestions for revisions. The authors are solely
responsible for the contents which do not necessarily represent the opinion of the ZEW.

Das Wichtigste in Kürze

Gegenstand der vorliegenden Arbeit ist die Untersuchung der Auswirkungen der zusätzlichen privaten, staatlich geförderten Altersvorsorge („Riester-Rente“) auf die Alterseinkommen und die Konsummöglichkeiten im Alter nach Wohnkosten. Die Ergebnisse lassen erkennen, dass sich für alle Haushaltstypen Steigerungen der Alterseinkommen in den Szenarien mit Förderung gegenüber dem Szenario ohne Förderung ergeben. Deutliche Steigerungen sind insbesondere für Haushalte mit Kindern und Haushalte mit mittleren Einkommen (im Vergleich zu kinderlosen Haushalten bzw. Haushalten mit höheren Einkommen) zu verzeichnen. Ein Vergleich der nominalen Steuersätze mit den realen Steuersätzen (Steuertarif 2005, angewendet auf das mit dem Konsumentenpreisindex deflationierte zu versteuernde Einkommen) zeigt einen erheblichen Effekt der kalten Progression, der sich – bezogen auf die Durchschnittsteuersätze – auf rund 10 Prozentpunkte beläuft.

Aus einer umfassenden Einbeziehung der Wohneigentumsförderung in die Riester-Förderung können insbesondere Familienhaushalte mit mittlerem Einkommen von der Förderung Vorteile ziehen. Sofern die Mieten langfristig steigen, profitieren Eigentümerhaushalte dieses Typs davon, dass die Summe aus Zins und Tilgung für ihre Hypothekendarlehen – bei unveränderten Finanzierungsbedingungen – unverändert bleibt. Daraus resultiert bei identischem Konsum eine langfristig im Vergleich zu den Mieterhaushalten höhere und steigende Sparfähigkeit der Eigentümerhaushalte. Dieser Effekt kommt bei den Familienhaushalten mit mittlerem Einkommen am stärksten zum Tragen, da hier die Wohnkosten den höchsten Anteil am Gesamtbudget einnehmen. Die so erhöhte Sparfähigkeit der Eigentümerhaushalte ermöglicht zusätzliche Geldvermögensbildung: Die daraus in der Rentenbezugsphase resultierenden zusätzlichen Auszahlungen können die Liquiditätsbelastung durch die nachgelagerte Besteuerung der kalkulatorischen Auszahlungen in der Rentenbezugsphase zum Teil kompensieren.

Im Endeffekt haben Familienhaushalte mit mittleren Einkommen, die gefördertes Wohneigentum gebildet haben, nach Berücksichtigung der Kosten durch die nachgelagerte Besteuerung des Wohneigentums in vielen Szenarien höhere oder zumindest ähnliche Konsummöglichkeiten im Alter wie Mieterhaushalte. Zugleich weisen sie oft höhere Endvermögen auf. Die Simulationsrechnungen zeigen zudem, dass der Finanzierungsspielraum für alle Beispielhaushalte zum Teil deutlich erweitert wird und einen früheren Immobilienerwerb bzw. den Erwerb einer größeren oder qualitativ besseren Immobilie zu einem gegebenen Zeitpunkt ermöglicht.

Nachgelagerte Besteuerung privater Altersvorsorgeaufwendungen - Auswirkungen auf die Alterseinkommen ausgewählter Haushaltstypen

Peter Westerheide

Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)

November 2007

Abstract

Gegenstand ist die Untersuchung der Auswirkungen der privaten, staatlich geförderten Altersvorsorge (Riester-Rente) auf die Alterseinkommen und die Konsummöglichkeiten im Alter nach Wohnkosten. Zu diesem Zweck wurde ein Simulationsmodell entwickelt, das die Steuer- und Abgabenbelastung von Beispielhaushalten über ihren gesamten Lebenszyklus umfassend abbildet. Berücksichtigt werden sowohl alle bereits heute gesetzlich verankerten Maßnahmen zum Übergang zur nachgelagerten Besteuerung der gesetzlichen Renten als auch alle gesetzlich verankerten Maßnahmen zur Dämpfung des Beitragssatzanstiegs in der Rentenversicherung. Besondere Berücksichtigung finden die aktuellen Überlegungen zur Integration der Wohneigentumsförderung in die staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge.

L 7, 1
Postfach 10 34 43
68034 Mannheim

Telefon.: +49 621 1235 146
Fax: +49 621 1235 223
E-mail: westerheide@zew.de

1 Einleitung

Gegenstand der vorliegenden Arbeit ist die Untersuchung der Auswirkungen der grundsätzlichen privaten, staatlich geförderten Altersvorsorge („Riester-Rente“) auf die Alterseinkommen und die Konsummöglichkeiten im Alter nach Wohnkosten. Während bereits einige Autoren Simulationsstudien zu den Auswirkungen der Förderung auf die Bruttoeinkommen im Rentenalter bzw. die Höhe der Versorgungslücke vor Steuern im Alter vorgelegt haben, stehen empirisch fundierte und aktuelle Analysen zu den Effekten *nach* Berücksichtigung der Steuerbelastung in der Rentenbezugsphase noch aus. Zu diesem Zweck wurde ein Simulationsmodell entwickelt, das die Steuer- und Abgabenbelastung von Beispielhaushalten über ihren gesamten Lebenszyklus umfassend abbildet. Die Alterseinkommen der Haushalte werden aus den Ersparnissen des Haushaltsvorstands und seines (Ehe-)Partners und den in der gesetzlichen Rentenversicherung erworbenen Ansprüchen über die gesamte Erwerbsphase abgeleitet. Berücksichtigt wurden dabei sowohl alle bereits heute gesetzlich verankerten Maßnahmen zum Übergang zur nachgelagerten Besteuerung der gesetzlichen Renten (nach dem am 1.1.2005 in Kraft getretenen Alterseinkünftegesetz) als auch alle gesetzlich verankerten Maßnahmen zur Dämpfung des Beitragssatzanstiegs in der Rentenversicherung (nach dem Altersvermögensgesetz (AVmG) und dem Gesetz zur Sicherung der nachhaltigen Finanzierungsgrundlagen in der gesetzlichen Rentenversicherung (RV-Nachhaltigkeitsgesetz 2004).

Vorarbeiten zu dem zugrunde liegenden Simulationsmodell wurden im Rahmen des Ressortforschungsprojektes „Immobilien als Altersvorsorge“ durchgeführt, das vom Autor im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung und des Bundesministerium für Bau-, Verkehr und Stadtentwicklung bearbeitet wurde.

Besondere Berücksichtigung finden im Folgenden die aktuellen Überlegungen zur weitergehenden Integration der Wohneigentumsförderung in die staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge. Eine vollständige Einbeziehung des Wohneigentums in die Förderung des Altersvorsorgespargens im Rahmen des Altersvermögensgesetzes würde bedeuten, dass einerseits im Rahmen von Altersvorsorgeverträgen angespartes Eigenkapital in Immobilien investiert werden kann. Andererseits müssten auch Tilgungszahlungen auf Immobilienkredite als sukzessive Wohneigentumsbildung anderen Einzahlungen in Altersvorsorgeverträge gleichgestellt werden. Eine systemkonforme Integration impliziert grundsätzlich die Anwendung des Konzepts der nachgelagerten Besteuerung von Altersvorsorgeaufwendungen auch auf Wohneigentum. Dies erfordert die Definition einer handhabbaren Bemessungsgrundlage für die nachgelagerte Besteuerung. Sofern man nicht auf eine aufwändige Nutzungswertbesteuerung von Immobilien zurückgreifen will, muss hier ein Substitut in Form eines Altersvorsorgekontos geschaffen werden, auf das fiktive Einzahlungen in Form von geförderten Eigenbeiträgen und Zulagen erfolgen und aus dem diese kalkulatorisch verzinsten Einlagen fiktiv in der Rentenbezugsphase entnommen werden

(*Kontenmodell*).¹ Dieser fiktiven Entnahme in der Rentenbezugsphase stehen zwar keine echten Liquiditätszuflüsse aus dem gebildeten Vermögen gegenüber, aber Wohnkostenvorteile des Wohnungseigentümers gegenüber einem Wohnungsmieter. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, unter welche Bedingungen sich geförderte Wohneigentümer gegenüber Haushalten, die die Förderung für traditionelle Riester-Produkte (aufgeschobene Leibrentenversicherungen, Banksparpläne, Investmentsparpläne) verwenden, besser stellen. Schließlich wird auch der Effekt der in der Koalitionsvereinbarung vom 11.11.2005 vorgesehenen Erhöhung der Kinderzulage von 185 auf 300 Euro auf die Alterseinkommen von Familien untersucht.

2 Bisherige Untersuchungen

Frühere Analysen zu den Wirkungen der AVmG-Förderung² beschränkten sich häufig auf die Analyse von Vorsteuereffekten: So untersuchen z.B. Essig/Reil-Held (2003), ob sich die künftig zu erwartende Rentenlücke durch die AVmG-Förderung schließen lässt. Sie betrachten Individuen mit unterschiedlichen Einkommensverläufen und legen verschiedene Szenarien für die Entwicklung der gesetzlichen Renten und der Kapitalmarktzinsen zugrunde.

Himmelreicher/Viebrok (2003) untersuchen die Wirkungen der Förderung auf der Basis von Erwerbsbiographien, die aus der AVID 96 abgeleitet sind. Sie berechnen Förderquoten in einer Einperiodenbetrachtung, analysieren aber nicht die Besteuerung in der Rentenbezugsphase.

Pfeiffer und Braun (2003) analysieren dagegen – ähnlich dem hier verwendeten Ansatz – die Steuer- und Abgabenbelastung für Beispielhaushalte über den gesamten Lebenszyklus. Abweichend von dem hier unterstellten Ansatz können sie allerdings den Übergang zur nachgelagerten Besteuerung der gesetzlichen Renten noch nicht berücksichtigen. Die Wirkungen einer Besteuerung von fiktiven Einkommen aus Wohneigentum, wie sie auch im Folgenden diskutiert wird, wird anhand von unterstellten und nicht im Lebenszyklusmodell errechneten Steuersätzen dargestellt. Darüber hinaus indexieren die Autoren den Steuertarif mit 1 Prozent p.a. und blenden damit die Effekte der „kalten Progression“, die im Folgenden diskutiert werden, aus.

¹ Auf die weitere Ausgestaltung eines solchen Modells wird im Folgenden nicht detailliert eingegangen. Vgl. Raffelhüschen/Schoder (2004), empirica (2006).¹

² Im Folgenden wird allgemein von AVmG-Förderung gesprochen, damit wird im hier diskutierten Zusammenhang die durch das AVmG im EStG verankerte Förderung der privaten Altersvorsorge nach §10a EStG und §§79ff. EStG i.V.m. dem AltZertG bezeichnet. In allgemeinen Sprachgebrauch wird dieses Förderinstrument als „Riester-Rente“ bezeichnet.

3 Aufbau des Simulationsmodells

Um die Auswirkungen der AvmG-Förderung auf die Alterseinkommen von Haushalten abschätzen zu können, wurde ein umfassendes Simulationsmodell entwickelt. Das Modell berücksichtigt die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben von vier Beispielhaushalten über ihren gesamten Lebenszyklus (vgl. zur Grundstruktur des Modells Abbildung 1). Die in das Modell eingehenden exogenen Größen (Entwicklung der Bruttoeinkommen sowie der Ausgaben für Wohnen und sonstigen Konsum) wurden aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003 des Statistischen Bundesamtes abgeleitet. Sie können als realitätsnahe Referenzgrößen angesehen werden.

Betrachtet wurden Zwei- und Vierpersonenhaushalte³ (Ehepaare ohne Kinder bzw. mit zwei Kindern) mit einem mittleren und einem höheren Bruttoerwerbseinkommen (siehe auch Tabelle 1).⁴ Die Simulationen unterstellen, dass beide Ehepartner Anfang 2007 im 20. Lebensjahr mit dem Ansparprozess beginnen und im Jahr 2054 mit Erreichen des 65. Lebensjahres aus dem Erwerbsleben ausscheiden.⁵ Um die Entwicklung der Steuer- und Abgabenbelastung der Beispielhaushalte für diesen Zeitraum zu ermitteln, wurden die wesentlichen Parameter der einkommensteuerlichen Veranlagung und ihre Änderungen in künftigen Veranlagungszeiträumen, soweit sie bereits Gesetzeskraft haben, berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Nettoeinkommen in der *Erwerbsphase* wurden folgende Determinanten berücksichtigt:

³ Die Bezeichnung als 4-Personen-Haushalte bezieht sich genau genommen nur auf die Phase des Lebenszyklus, in der die Kinder im Haushalt wohnen: bis zum 26. Lebensjahr der Eltern und ab dem 55. Lebensjahr handelt es sich um 2-Personen-Haushalte, vom 27.-29. Lebensjahr und ab dem 52. – 54. Lebensjahr um 3-Personenhaushalte.

⁴ Als mittleres Einkommen wurde ein Einkommen zwischen 80 und 120 Prozent des Brutto-Medianeinkommens aus unselbstständiger Tätigkeit definiert. Das Referenzeinkommen für die höher verdienenden Haushalte beträgt zwischen 80 und 120 Prozent des 75-Prozent-Quantils der Verteilung der Brutto-Erwerbseinkommen. Diese Referenzeinkommen wurden für neun Altersklassen zwischen 20 und 65 Jahren aus der EVS 2003 ermittelt. Die so definierten Durchschnittseinkommen bildeten die Stützpunkte für die Schätzung einer Trendfunktion, mit deren Hilfe die Erwerbseinkommen für die einzelnen Jahre des Erwerbszyklus simuliert wurden. Mit dieser Methode konnten geglättete Einkommensverläufe für den Lebenszyklus erzeugt werden.

⁵ Als faktischer Zeitpunkt des Rentenbeginns wurde – auch im Hinblick auf die empirisch zu beobachtende Diskrepanz zwischen faktischem Renteneintritt und Regelaltersgrenze – nicht die für die Zukunft angestrebte Regelaltersgrenze von 67 Jahren, sondern die aktuell noch geltende Regelaltersgrenze von 65 Jahren berücksichtigt. Es wurde unterstellt, dass die Entnahmephase aus den AVmG-Vorsorgeverträgen in Übereinstimmung erst mit dem 65. Lebensjahr beginnt. Dies ist mit der aktuellen Gesetzeslage vereinbar, das AltZertG regelt in §1 Abs. 1 Nr. 2 lediglich, dass die Auszahlung nicht vor dem 60. Lebensjahr beginnen darf.

Der Höhe der steuerlich zu berücksichtigenden Vorsorgeaufwendungen (Sozialversicherungsaufwendungen und sonstige Vorsorgebeträge) wurde unter Berücksichtigung des in den nächsten Jahren erfolgenden Übergangs zur nachgelagerten Besteuerung nach dem Alterseinkünftegesetz errechnet. Für die Kranken-, Pflege- und Arbeitslosenversicherungen wurden aktuelle durchschnittliche Beiträge unterstellt. Für die Entwicklung der Rentenversicherungsbeiträge wurde angenommen, dass sie von derzeit 19,5 Prozent auf 23 Prozent der Bruttoerwerbseinkommen bis zum Jahr 2040 steigen und im Folgenden auf diesem Niveau bleiben.⁶ Die Beitragsbemessungsgrenzen wurden mit der Entwicklung der Nominaleinkommen fortgeschrieben. Für die Veranlagungszeiträume bis 2019 wurde jeweils die Günstigerprüfung für die Veranlagung nach altem Einkommensteuerrecht (bis VZ 2004) oder nach neuem Recht (ab VZ 2005) durchgeführt. Der Abzug von Werbungskosten und unbeschränkt abzugsfähigen Sonderausgaben erfolgte im Rahmen der nach § 9a und § 10c EStG pauschal ansetzbaren Beträge. Für die steuerliche Berücksichtigung der Kinder wurde für jedes einzelne Kind die Günstigerprüfung auf Vorteilhaftigkeit des Kindergelds oder des entsprechenden Kinderfreibetrags durchgeführt.

Die Förderung der Altersvorsorge nach dem Altervermögensgesetz wurde in Abhängigkeit von Kinderzahl und Einkommen auf der Basis der entsprechenden Günstigerprüfung für die Gewährung der Zulagen oder eines darüber hinausgehenden Sonderausgabenabzugs errechnet. Für die Kinderzulage wurde – gemäß der Koalitionsvereinbarung vom 11.11.2005 – alternativ die aktuell geltende Zulage und eine Erhöhung auf 300 Euro ab 1.1.2008 für nach diesem Datum geborene Kinder unterstellt, die Auswirkungen dieser Erhöhung werden in einer Alternativrechnung dargestellt. Hinsichtlich der Förderung wurde zwischen einer steueroptimierten und einer zulagenoptimierten Variante unterschieden. Im Rahmen einer zulagenoptimierten Förderung zahlen alle Haushalte lediglich den Mindesteigenbetrag ein, der erforderlich ist, um die maximalen Zulagen zu erhalten. Im Rahmen der steueroptimierten Förderung werden – soweit das verfügbare Einkommen ausreicht und aus der Günstigerprüfung tatsächlich Steuervorteile resultieren – darüber hinausgehende Beiträge geleistet, um alle steuerlichen Vorteile ausschöpfen zu können.⁷

Es wurde zunächst angenommen, dass die Haushalte in der Erwerbsphase nur Erwerbseinkommen versteuern, Kapitalerträge dagegen beim Eintritt in die Rentenbezugsphase verrentet und dann – soweit sie nicht aus AVmG geförderten Altersvor-

⁶ Siehe Kommission „Nachhaltigkeit in der Finanzierung der Sozialen Sicherungssysteme“, S. 106, Tab 3-8.

⁷ Da das Modell in dieser Variante eine Zirkularität aufweist – der Steuervorteil beeinflusst die Sparfähigkeit der Haushalte, diese wiederum die Höhe des maximalen Einzahlungsvolumens –, mussten die Lösungen in dieser Variante durch Iteration ermittelt werden.

sorgeträgen stammen – zur Hälfte versteuert werden.⁸ In einer Alternativrechnung wurde eine Vollversteuerung dieser Erträge unterstellt.

Bei der Ermittlung der Nettoeinkommen in der *Rentenbezugsphase* wurden folgende Einflussgrößen berücksichtigt:

- Die Einkommen der Haushalte in der Rentenbezugsphase setzen sich aus Rentenzahlungen aus der gesetzlichen Rentenversicherung (GRV) und aus verrenteten Geldvermögen zusammen. Der Erwerb von Rentenansprüchen in der GRV wurde entsprechend den aktuell geltenden rentenrechtlichen Bestimmungen detailliert simuliert. Berücksichtigt wurden dabei die aktuelle Rentenanpassungsformel nach § 68 SGB VI. Für die Berechnung des Beitragssatzanstiegs in der gesetzlichen Rentenversicherung und des Rentnerquotienten (die nach der Rentenanpassungsformel dämpfend auf den Rentenanstieg wirken) wurden die Annahmen der Kommission „Nachhaltigkeit in der Finanzierung der Sozialen Sicherungssysteme“ („Rürup-Kommission“)⁹ zugrundegelegt.¹⁰
- Die Renten aus Geldvermögen wurden auf der Basis der aktuell geltenden Sterbetafeln 2004R der Deutschen Aktuarvereinigung (mit Altersverschiebung) für Männer und Frauen getrennt berechnet. Um den Vergleich zwischen nachgelagert besteuerten Geldvermögen und nachgelagert besteuertem Wohneigentum nicht durch unterschiedliche Auszahlungsmodalitäten zu beeinträchtigen, wurde auch für die Auszahlung der in diesem Zusammenhang gebildeten kalkulatorischen Guthaben eine Verrentung auf derselben Basis unterstellt.

Allen Berechnungen liegt der im Veranlagungszeitraum 2005 geltende Einkommensteuertarif zugrunde. In allen Berechnungen wurde unterstellt, dass der Solidari-

⁸ Dies stellt eine vereinfachende Annahme dar, die aber angesichts der empirisch erkennbaren Anlagepräferenzen der privaten Haushalte gerechtfertigt erscheint. So stammt ein Großteil der privaten Kapitalerträge aus Kapitallebensversicherungen, deren Erträge künftig nach Ablauf hälftig versteuert werden müssen. Darüber hinaus kann angenommen werden, dass Spekulationsgewinne aus Wertpapieren auf absehbare Zeit nicht mehr steuerfrei sein werden, aber erst bei ihrer Realisierung nachgelagert besteuert werden. Hier kommt bereits heute – soweit Dividendenpapiere betroffen sind – das Halbeinkünfteverfahren zur Anwendung, für sonstige Erträge möglicherweise in Zukunft ein Abgeltungssteuersatz in Höhe des halben Spitzensteuersatzes. Schließlich gewinnt die nach § 3 Nr. 63 EStG nachgelagert besteuerte betriebliche Altersvorsorge zunehmend an Bedeutung. Zusammenfassend scheint es plausibel, dass nur ein geringer Teil der den privaten Haushalten zuzurechnenden Kapitalerträge im Entstehungszeitraum versteuert wird.

⁹ Vgl. Bericht der Kommission, S. 105, Abb. 3-3 und S. 106, Tab. 3-8.

¹⁰ Vereinfachend wurde davon ausgegangen, dass sich die Bruttolohn- und Gehaltssumme je beschäftigten Arbeitnehmer im vergangenen und im vorvergangenen Kalenderjahr auf die gleiche Einkommensgröße beziehen. Vgl. zur tatsächlichen Differenzierung der Bezugsgrößen in der Rentenanpassungsformel nach § 68 SGB VI Sachverständigenrat JG 2004/5, Zf. 315.

tätzuschlag in Höhe von 5,5 Prozent der ermittelten Einkommensteuer weiterhin erhoben wird. Da das Modell die Entwicklung der Einkommen und Ausgaben der Haushalte möglichst realitätsnah abbilden sollte, mussten alle Größen im Zeitablauf dynamisiert werden. Zu diesem Zweck wurden explizit folgende unterschiedliche Preis- und Lohnsteigerungsraten berücksichtigt:

- die Steigerungsrate der Konsumentenpreise (ohne Mieten)
- die Steigerungsrate der Mieten,
- die Wertsteigerungsrate von Immobilienvermögen,
- die Wachstumsrate der Durchschnittslöhne (für die Errechnung der Entgeltpunkte in der Rentenversicherung und der Rentenwerte)
- die Steigerungsrate der Bruttoerwerbseinkommen der Haushalte

Als Zinssätze gehen in das Modell ein:

- ein durchschnittlicher Nominalzinssatz für Finanzanlagen, der zugleich der Rentenberechnung und der kalkulatorischen Verzinsung von geförderten Immobilien zugrunde gelegt wird,
- ein Darlehenszins für Immobilienkredite.

Besondere Schwierigkeiten stellen sich hinsichtlich einer adäquaten Dynamisierung des Steuertarifs. Hier wurde von der konservativen Annahme ausgegangen, dass die Tarifverläufe nicht an die Preissteigerung angepasst werden. Dies hat zur Folge, dass die Haushalte durch die „kalte Progression“ zunehmend belastet werden. Die individuellen Steuersätze der Haushalte wachsen aufgrund dieses Effekts auch bei gleich bleibenden realen Einkommen im Zeitablauf an. Gegen diese Betrachtungsweise mag eingewendet werden, dass es sich um ein worst-case-Szenario handle, da auch in der Vergangenheit im Rahmen von Steuerreformen oft Anpassungen der Steuertarife an die Inflationsentwicklung stattgefunden haben.¹¹ Gleichwohl ist fraglich, ob diese Entwicklung angesichts der Verschuldungsproblematik der öffentlichen Kassen und des demographisch bedingten Zuschussbedarfs der Sozialversicherungssysteme in die Zukunft fortgeschrieben werden kann. Um den Effekt der „kalten Progression“ zu verdeutlichen, wurden in einer Vergleichsrechnung die aktuellen Steuertarife auf die inflationsbereinigten künftigen Einkommen angewendet. Diese Alternativbetrachtung unterstellt eine laufende Anpassung der Steuertarife an Preissteigerungen.

¹¹ Siehe zu einer ausführlicheren Diskussion des Problems der kalten Progression und einer Analyse der Vergangenheit in Deutschland Heinemann (2001).

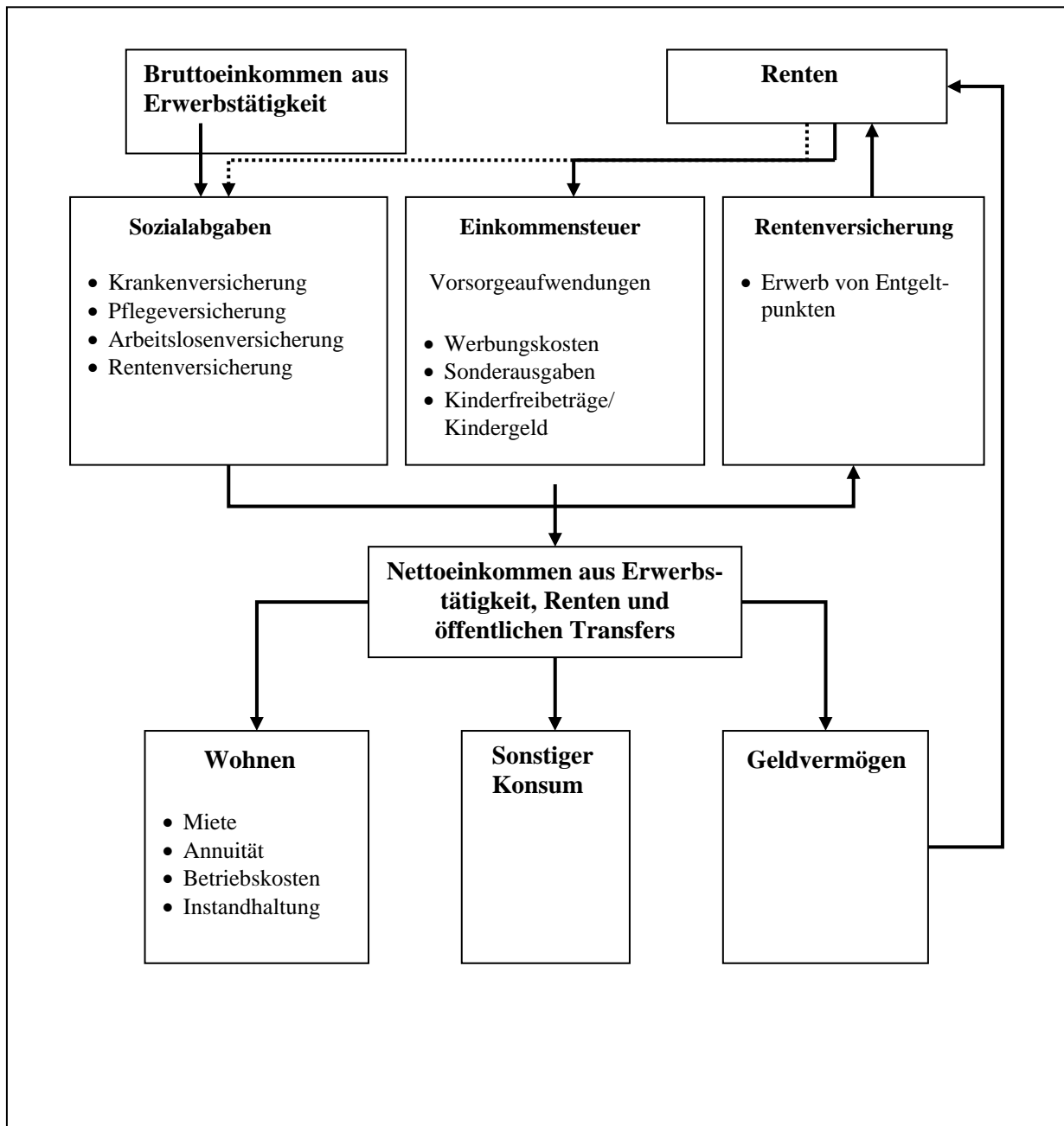
Tabelle 1: Charakteristika der Haushaltstypen

	Haushaltstyp 1	Haushaltstyp 2	Haushaltstyp 3	Haushaltstyp 4
Bezeichnung	„Paar mit mittlerem Einkommen“	„Familie mit mittlerem Einkommen“	„Paar mit höherem Einkommen“	„Familie mit höherem Einkommen“
Bruttoerwerbseinkommen ¹²	80-120 % des Medianeinkommens		80-120 % des 75%- Quantils	
Erwerbsstruktur ¹³	Doppelverdiener			
Haushaltsgröße	2 Erwachsene	2 Erwachsene, 2 Kinder	2 Erwachsene	2 Erwachsene, 2 Kinder
Erwerbsphase	20-64			
Geburt der Kinder		Alter der Eltern: 27 (1. Kind) 30 (2. Kind)		Alter der Eltern: 27 (1. Kind) 30 (2. Kind)
Kindergeldberechtigung 1. Kind		Alter der Eltern: 27-51 (2014-2038)		Alter der Eltern: 27-51 (2014-2038)
Kindergeldberechtigung 2. Kind		Alter der Eltern: 30-54 (2017-2041)		Alter der Eltern: 30-54 (2017-2041)
Renteneintritt	65			

¹² Im 35. Lebensjahr entspricht das Median-Bruttoerwerbseinkommen rund 35.000 Euro, das Einkommen des 75 Prozent-Quantils rund 51.000 Euro (jeweils in Preisen des Jahres 2007).

¹³ Da die Einkommenshöhe der Haushalte durch die Klassifizierung als Medianhaushalte bzw. höher verdienende Haushalte vorgegeben ist, ist die Klassifizierung als Doppelverdiener nicht für die Bruttoeinkommenshöhe, wohl aber für die Förderansprüche nach AVmG und für die Rentenberechnung wichtig. Hier wurde unterstellt, dass ein Ehepartner höchstens bis zum Ende der rentenrechtlich zu berücksichtigenden Kindererziehungszeiten (die auch einen unmittelbaren Anspruch auf Förderung nach dem AVmG begründen) nicht erwerbstätig ist. Das Erwerbseinkommen wird annahmegemäß zu 60 Prozent vom einen, zu 40 Prozent vom anderen Ehepartner erwirtschaftet.

Abbildung 1: Das Simulationsmodell im Überblick



4 Ergebnisse der Simulationen

4.1 Auswirkungen der Förderung auf die Nettoeinkommen

In der Ausgangskonstellation werden folgende Parameter unterstellt:

- Steigerungsrate der Konsumentenpreis (ohne Mieten): 1,5 % p.a.
- Steigerungsrate Mieten: 1 % p.a.
- Wachstumsrate Nominallöhne (Haushalt und Durchschnitt) 2 % p.a.
- Zins auf Finanzanlagen 4 %, alternativ 5 % p.a.
- Grundzulage 114/154 Euro, Kinderzulage 138/300 Euro (2007/ab 2008)

Tabelle 2 und Tabelle 3 beschreiben die Entwicklung der Nettoeinkommen der vier Haushaltstypen in drei Szenarien: Szenario 1 (ohne AVmG) stellt die Einkommens- und Vermögenssituation im 65. Lebensjahr ohne Inanspruchnahme der AVmG-Förderung dar. Szenario II unterstellt, dass jeweils Mindesteigenbeiträge in Höhe von 4 Prozent des Einkommens abzüglich der Zulagen bzw. mindestens Sockelbeiträge eingezahlt worden sind. Szenario III geht davon aus, dass alle einkommensteuerlichen Vorteile ausgeschöpft wurden und, sofern sich eine Besserstellung durch den Sonderausgabenabzug ergab, immer maximale Beiträge in Höhe des Sonderausgabenabzugs abzüglich der Zulagen einbezahlt wurden.

In allen Szenarien ergeben sich Steigerungen der Alterseinkommen gegenüber dem Szenario ohne Förderung. Allerdings können lediglich die Haushalte mit mittleren Einkommen substantielle Erhöhungen ihrer Alterseinkommen verzeichnen, insbesondere dann, wenn sie alle verfügbaren Steuervorteile ausnutzen. Für die Haushalte des Typs 2 (Familienhaushalte mit mittlerem Einkommen) ergibt sich eine Steigerung des Nettoeinkommens im 65. Lebensjahr von 5,0 Prozent (10,1) Prozent bei zulagenorientierter (steueroptimierter) Förderung und einer Durchschnittsverzinsung der Guthaben von 4 Prozent p.a. Bei einer Verzinsung von 5 Prozent steigen diese Werte auf 6,5 Prozent bzw. 13,5 Prozent. Demgegenüber profitieren Haushalte des Typs 1 (Paare ohne Kinder) in sehr viel geringerem Maße von der Förderung, sie können aber je nach Anlageverhalten ihre Nettoeinkommen im 65. Lebensjahr noch zwischen um 1,6 bzw. 6,1 Prozent bei 4-prozentiger Verzinsung und 1,9 bis 7,3 Prozent bei 5-prozentiger Verzinsung der Anlagen erhöhen.

Aufgrund ihrer vergleichsweise hohen Steuerbelastung in der Rentenbezugsphase und der geringeren Bedeutung der geförderten Ersparnisse am Gesamtvermögen ist der Einkommenseffekt bei den Haushalten mit höherem Einkommen erheblich geringer. Ausschlaggebend ist hier allerdings auch die Annahme, dass die Auszahlungen aus alternativen Kapitalanlagen – im Gegensatz zu den Auszahlungen aus den AVmG-geförderten Guthaben zu einem erheblich geringeren Teil besteuert werden. Während die AVmG-Auszahlungen in voller Höhe der Einkommensteuer unterliegen, wurde in Tabelle 2 und 3 unterstellt, dass die Erträge alternativer Anlagen nur

zur Hälfte besteuert werden. Tabelle 4 stellt die Ergebnisse einer Alternativrechnung dar, in der die volle Besteuerung der Erträge mit dem jeweiligen individuellen Steuersatz unterstellt wird. Hier zeigt sich entsprechend ein deutlich größerer Einkommenseffekt der AvmG-Förderung auch für die Haushalte mit höherem Einkommen.

Der Vergleich der nominalen Steuersätze mit den realen Steuersätzen (Steuertarif 2005, angewendet auf das mit dem Konsumentenpreisindex deflationierte zu versteuernde Einkommen) zeigt den erheblichen Effekt der kalten Progression. Es wird deutlich, dass bei fehlender Anpassung des Steuertarifs an Änderungen des Preisniveaus in der Rentenbezugsphase deutlich höhere Steuerlasten fällig werden als dies bei gleich bleibender realer Steuerbelastung der Fall wäre. In allen Szenarien steigen die Durchschnittssteuersätze durch die kalte Progression um rund 10 Prozentpunkte, so dass auf der Basis der hier getroffenen Annahmen nicht davon auszugehen ist, dass die Steuerlast auch für Haushalte mit einem mittleren Einkommen und einer niedrigen, nachgelagert besteuerten gesetzlichen Rente bei entsprechender Spartätigkeit im Rentenalter zu vernachlässigen ist. Abbildung 2 und Abbildung 3 zeigen die Entwicklung der nominalen und realen Steuersätze im Lebenszyklus für die Haushaltstypen.

Tabelle 2: Einkommen, Vermögen und Steuersätze im 65. Lebensjahr (I)

		Typ 1	Typ2	Typ 3	Typ 4
(I) ohne AVMG	Geldvermögen	308.198	179.247	561.134	449.089
	gesetzl. Rente	17.273	17.273	25.931	25.931
	Rente aus Geldvermögen	16.101	9.364	29.315	23.461
	Nettoeinkommen	29.133	22.880	46.330	40.990
	Durchschnittsteuersatz	14,4%	13,2%	21,1%	20,5%
	Grenzsteuersatz	28,5%	27,6%	34,5%	33,8%
	Durchschnittssteuersatz real	3,9%	2,4%	11,9%	11,2%
	Grenzsteuersatz real*	20,3%	18,7%	26,9%	26,7%
(II) mit AVmG Zulagenoptimiert	Geldvermögen	343.814	229.025	616.264	504.927
	davon: AVMG	111.588	113.611	154.105	154.109
	gesetzl. Rente	17.273	17.273	25.931	25.931
	Rente aus Geldvermögen	17.986	11.987	32.220	26.403
	Nettoeinkommen	29.607	24.031	46.857	41.591
	Durchschnittsteuersatz	17,4%	16,6%	23,6%	23,1%
	Grenzsteuersatz	30,6%	30,3%	37,7%	36,9%
	Durchschnittssteuersatz real	7,4%	6,5%	14,6%	14,1%
	Grenzsteuersatz real*	24,8%	23,4%	28,7%	28,3%
(III) mit AVmG Steuroptimiert	Geldvermögen	398.803	280.148	641.944	526.938
	davon: AVMG	224.830	224.830	249.805	249.805
	gesetzl. Rente	17.273	17.273	25.931	25.931
	Rente aus Geldvermögen	20.859	14.658	33.513	27.505
	Nettoeinkommen	30.896	25.187	46.676	41.268
	Durchschnittsteuersatz	19,8%	19,2%	24,8%	24,3%
	Grenzsteuersatz	33,1%	32,2%	39,2%	38,6%
	Durchschnittssteuersatz real	10,5%	9,7%	15,8%	15,4%
	Grenzsteuersatz real*	26,4%	26,0%	29,4%	29,0%
Erhöhung Netto-Einkommen					
II/I	zulagenoptimiert	1,6%	5,0%	1,1%	1,5%
III/I	steuroptimiert	6,1%	10,1%	0,7%	0,7%

Quelle: eigene Berechnungen. Häufige Versteuerung der Erträge nicht geförderter Guthaben. Annahmen: Guthabenzins 4 % (nach Verwaltungskosten), Lohnsteigerung 2 % p.a. (für Haushalte und Durchschnittseinkommen), Steigerung der Konsumentenpreise (ohne Wohnkosten) 1.5 % p.a., *um den Effekt der kalten Progression bereinigt. Mietsteigerung 1 % p.a.

Tabelle 3: Einkommen, Vermögen und Steuersätze im 65. Lebensjahr (II)

		Typ 1	Typ2	Typ 3	Typ 4
(I) ohne AVMG	Geldvermögen	372.615	216.615	701.523	565984
	gesetzl. Rente	17.273	17.273	25.931	25.931
	Rente aus Geldvermögen	22.039	12.812	41.493	33.476
	Nettoeinkommen	34.369	25.935	56.660	49.510
	Durchschnittssteuersatz	16,0%	14,2%	23,1%	22,2%
	Grenzsteuersatz	29,6%	28,3%	36,9%	35,9%
	Durchschnittsteuersatz real	5,7%	3,6%	14,1%	13,2%
	Grenzsteuersatz real*	22,6%	20,0%	28,1%	27,6%
(II) mit AVmG zulagenoptimiert	Geldvermögen	417.126	280.382	769.423	635.239
	davon: AVMG	139.308	142.056	192.873	192.878
	gesetzl. Rente	17.273	17.273	25.931	25.931
	Rente aus Geldvermögen	24.702	16.611	45.541	37.605
	Nettoeinkommen	35.014	27.627	57.195	50.205
	Durchschnittssteuersatz	19,4%	18,4%	26,2%	25,4%
	Grenzsteuersatz	32,8%	31,7%	41,1%	40,0%
	Durchschnittsteuersatz real	10,0%	8,8%	17,1%	16,4%
	Grenzsteuersatz real*	26,2%	25,5%	30,4%	30,1%
(III) mit AVmG steueroptimiert	Geldvermögen	490.750	351.174	804.824	664.258
	davon: AVMG	287.787	289.458	326.765	328.147
	gesetzl. Rente	17.273	17.273	25.931	25.931
	Rente aus Geldvermögen	29.056	20.798	47.553	39.403
	Nettoeinkommen	36.889	29.434	56.703	49.917
	Durchschnittsteuersatz	22,4%	21,6%	27,9%	27,2%
	Grenzsteuersatz	36,1%	34,9%	43,7%	42,7%
	Durchschnittsteuersatz real	13,4%	12,5%	18,5%	17,9%
	Grenzsteuersatz real*	27,9%	27,3%	31,8%	31,2%
Erhöhung Netto-Einkommen					
II/I	zulagenoptimiert	1,9%	6,5%	0,9%	1,4%
III/I	steueroptimiert	7,3%	13,5%	0,1%	0,8%

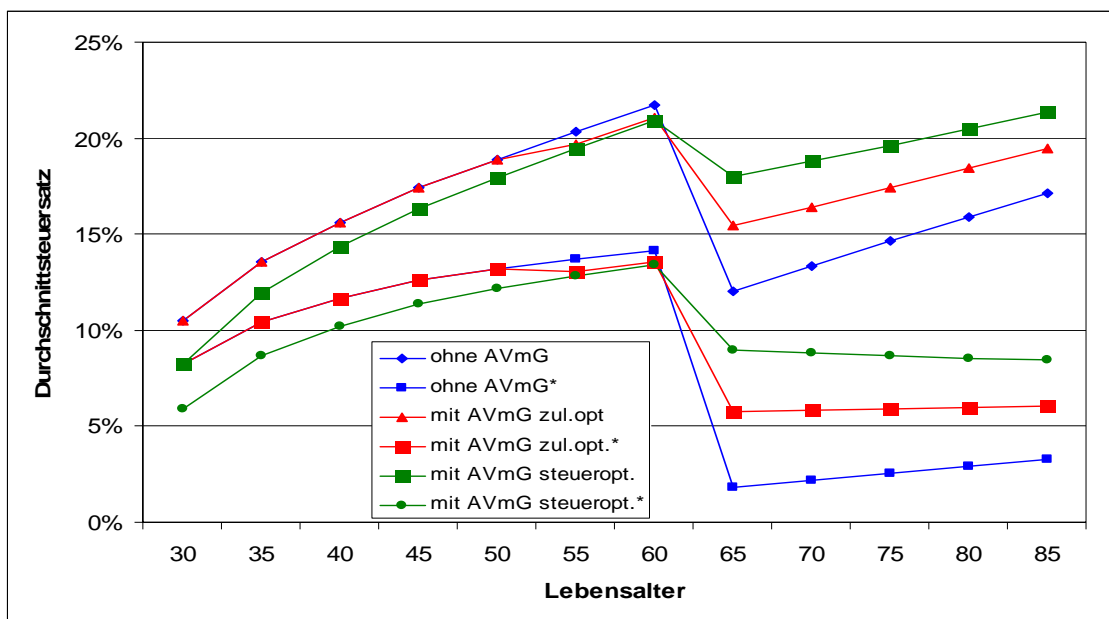
Quelle: eigene Berechnungen. Annahmen: Hälfte Versteuerung der Erträge nicht geförderter Guthaben. Guthabenzins 5 % (nach Verwaltungskosten), Lohnsteigerung 2 % p.a. (für Haushalte und Durchschnittseinkommen), Steigerung der Konsumentenpreise (ohne Wohnkosten) 1.5 % p.a., *um den Effekt der kalten Progression bereinigt. Mietsteigerung 1 % p.a.

Tabelle 4: Einkommen, Vermögen und Steuersätze im 65. Lebensjahr (III)

		Typ 1	Typ2	Typ 3	Typ 4
(I) ohne AVmG	Geldvermögen	372.615	216.615	701.523	565.984
	gesetzl. Rente	17.273	17.273	25.931	25.931
	Rente aus Geldvermögen	22.039	12.812	41.493	33.476
	Nettoeinkommen	32.399	24.867	51.427	45.382
	Durchschnittssteuersatz	19,4%	16,6%	27,4%	26,0%
	Grenzsteuersatz	32,6%	30,1%	42,9%	40,9%
	Durchschnittsteuersatz real	10,0%	6,5%	18,2%	16,9%
	Grenzsteuersatz real*	26,2%	23,4%	31,4%	30,3%
(II) mit AVmG zulagenoptimiert	Geldvermögen	417.126	280.382	769.423	635.239
	davon: AVMG	139.308	142.056	192.873	192.878
	gesetzl. Rente	17.273	17.273	25.931	25.931
	Rente aus Geldvermögen	24.702	16.611	45.541	37.605
	Nettoeinkommen	33.470	26.894	52.565	46.669
	Durchschnittssteuersatz	21,4%	19,5%	29,4%	28,1%
	Grenzsteuersatz	34,9%	32,8%	44,3%	44,1%
	Durchschnittsteuersatz real	12,3%	10,1%	19,8%	18,7%
	Grenzsteuersatz real*	27,1%	26,2%	33,1%	32,0%
(III) mit AVmG steueroptimiert	Geldvermögen	492.421	351.174	804.824	664.258
	davon: AVMG	289.458	289.458	326.765	328.147
	gesetzl. Rente	17.273	17.273	25.931	25.931
	Rente aus Geldvermögen	29.155	20.798	47.553	39.403
	Nettoeinkommen	35.835	29.182	53.028	47.342
	Durchschnittsteuersatz	23,6%	21,9%	30,1%	28,9%
	Grenzsteuersatz	37,7%	35,3%	44,3%	44,3%
	Durchschnittsteuersatz real	14,6%	12,8%	20,5%	19,4%
	Grenzsteuersatz real*	28,7%	27,5%	33,8%	32,8%
Erhöhung Netto-Einkommen					
II/I	zulagenoptimiert	3,3%	8,2%	2,2%	2,8%
III/I	steueroptimiert	10,6%	17,4%	3,1%	4,3%

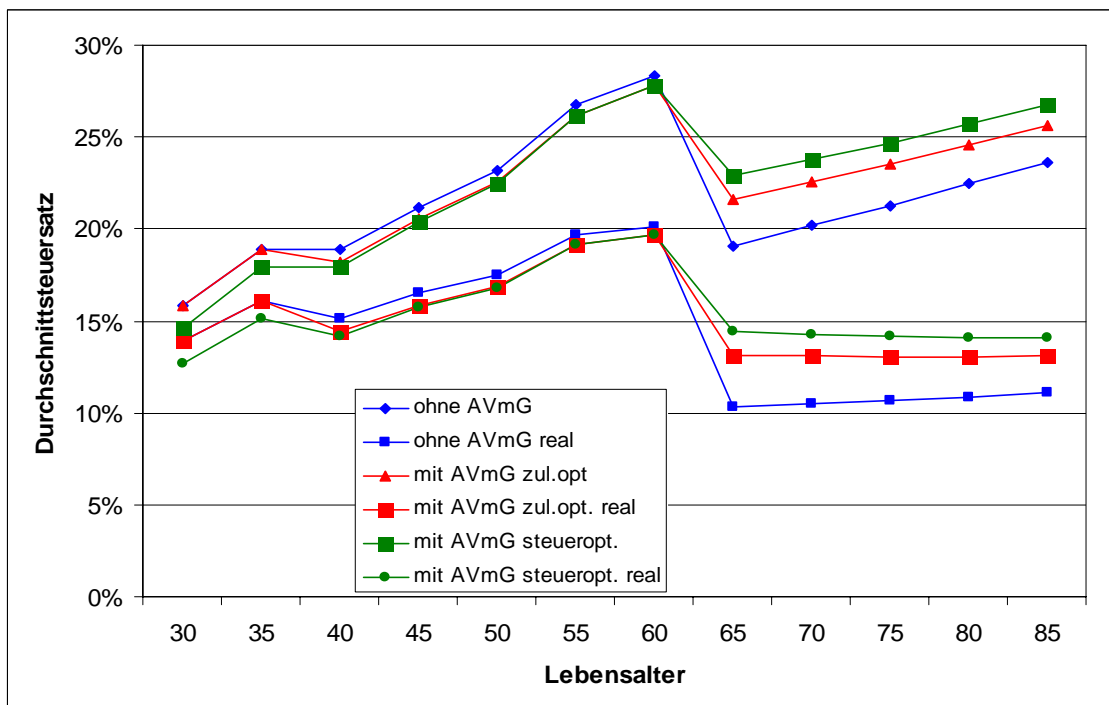
Quelle: eigene Berechnungen. Annahmen: Volle Versteuerung der Erträge nicht geförderter Guthaben. Guthabenzins 5 % (nach Verwaltungskosten), Lohnsteigerung 2 % p.a. (für Haushalte und Durchschnittseinkommen), Steigerung der Konsumentenpreise (ohne Wohnkosten) 1.5 % p.a., *um den Effekt der kalten Progression bereinigt. Mietsteigerung 1 % p.a.

Abbildung 2: Entwicklung der nominalen und der realen Steuersätze Haushaltstyp 2 im Lebenszyklus



Annahmen: Guthabenzins 4 % (nach Verwaltungskosten), Lohnsteigerung 2 % p.a. (für Haushalte und Durchschnittseinkommen), Steigerung der Konsumentenpreise (ohne Wohnkosten) 1.5 % p.a., reale Steuersätze um den Effekt der kalten Progression bereinigt.

Abbildung 3: Entwicklung der nominalen und der realen Steuersätze Haushaltstyp 4 im Lebenszyklus



Annahmen: Guthabenzins 4 % (nach Verwaltungskosten), Lohnsteigerung 2 % p.a. (für Haushalte und Durchschnittseinkommen), Steigerung der Konsumentenpreise (ohne Wohnkosten) 1.5 % p.a., reale Steuersätze um den Effekt der kalten Progression bereinigt.

4.2 Höhe der Kinderzulage

Die Auswirkungen der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Erhöhung der Kinderzulage wurden ebenfalls im Modell simuliert. Auf die verfügbaren Sparvolumina der Familienhaushalte hat die erhöhte Kinderzulage danach nur geringen Einfluss. Rechnerisch ergeben sich für einen Haushalt mit zwei Kindern 230 Euro zusätzliche Zulage je Jahr. Über den Lebenszyklus betrachtet, summieren sich die zusätzlichen Zulagen bei unterstellter Kindergeldberechtigung der Eltern für jedes Kind von 25 Jahren unverzinst auf 5.750 Euro. Allerdings sind die Effekte auf Haushaltsebene dann geringer, wenn übersteigende steuerliche Sonderausgabenabzüge im Gegenzug entfallen. Dies ist bereits bei dem hier unterstellten Familienhaushalt mit mittlerem Einkommen der Fall: Er erhält in der Summe unverzinst lediglich 4.473 Euro zusätzlich. Für den höher verdienenden Haushalt resultieren unverzinst nur zusätzliche 1.448 Euro über den Lebenszyklus. Beide Angaben beziehen sich auf die Inanspruchnahme der zulagenorientierten Förderung. Wird die steueroptimierte Variante gewählt, so ergibt sich bei beiden Haushaltstypen kein positiver Effekt der steigenden Kinderzulage mehr.

4.3 Einbezug von Wohneigentum als Anlagealternative

Entscheidend für die Beurteilung einer über das gegenwärtig geltende Entnahmemodell nach § 92 a/b EStG hinausgehenden Wohneigentumsförderung im Rahmen des AVmG ist die Eignung der geförderten Wohneigentumsbildung zur Altersvorsorge: Der Vorsorgezweck wird umso besser erfüllt, je höher der mögliche Alterskonsum der Haushalte unter sonst gleichen Bedingungen ist. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die nachgelagerte Besteuerung in der Rentenbezugsphase: Da sich die nachgelagerte Besteuerung bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum auf kalkulatorische Auszahlungen bezieht, steht den Steuerbelastungen der Haushalte kein entsprechender Liquiditätszufluss gegenüber.

Die Simulationsrechnungen zeigen für die hier betrachteten Haushaltstypen unter realistischen Annahmen, dass es vor allem vom Einkommensniveau des Haushalts und seinen soziodemographischen Merkmalen abhängt, ob Vorteile aufgrund der Förderung realisiert werden können. Darüber hinaus reagieren die Modellergebnisse sehr sensitiv auf unterschiedliche Annahmen bezüglich künftiger Mietpreissteigerungen, Zinssätze und Immobilienpreissteigerungen.

Im Allgemeinen lässt sich feststellen, dass insbesondere Familienhaushalte mit mittlerem Einkommen von der Förderung profitieren können. Dafür sind zwei Faktoren ausschlaggebend:

Sofern die Mieten langfristig in nominaler Rechnung steigen, profitieren Eigentümerhaushalte dieses Typs davon, dass die Summe aus Zins und Tilgung für ihre Hypothekendarlehen – bei unveränderten Finanzierungsbedingungen – nominal unver-

ändert bleibt. Daraus resultiert bei identischem Konsum eine langfristig im Vergleich zu den Mieterhaushalten höhere und steigende Sparfähigkeit der Eigentümerhaushalte. Dieser Effekt kommt bei den Familienhaushalten mit mittlerem Einkommen am stärksten zum Tragen, da hier die Wohnkosten den höchsten Anteil am Gesamtbudget (verglichen mit den anderen drei Haushaltstypen) einnehmen. Während der Erwerbsphase liegt die Kaltmiete (inkl. Betriebskosten ohne Energiekosten und mieterseitige Instandhaltung) bei ca. 18 Prozent des Nettoeinkommens. In der Rentenbezugsphase steigt diese Belastung unter der Annahme einer langfristig moderaten Mietpreissteigerung auf rund 21 Prozent. Legt man dagegen eine nur geringfügig höhere Steigerungsrate der Mieten von 1,5 Prozent p.a. zugrunde, resultiert daraus eine Belastung durch die Kaltmiete (inkl. Betriebskosten) in der Rentenbezugsphase von mehr als 30 Prozent.¹⁴

Die erhöhte Sparfähigkeit der Eigentümerhaushalte ermöglicht zusätzliche Geldvermögensbildung: Die daraus in der Rentenbezugsphase resultierenden zusätzlichen Auszahlungen können die Liquiditätsbelastung durch die nachgelagerte Besteuerung der kalkulatorischen Auszahlungen in der Rentenbezugsphase zum Teil kompensieren. Es ist zu beachten, dass dieser Effekt nicht auf der häufig betonten höheren Sparneigung der Haushalte mit Wohneigentum beruht – zumindest nicht, soweit damit Konsumeinschränkungen in der Ansparphase gemeint sind. Zwar steigt die simulierte Sparquote der Eigentümerhaushalte im Zeitverlauf: Darin kommt aber keine erhöhte Sparneigung, sondern lediglich der Effekt der sich anteilig zum nominalen Einkommen verringernden Wohnkosten zum Ausdruck.

4.4 Auswirkungen der Förderung auf 4-Personenhaushalte mit mittlerem Einkommen

Um die oben aufgezeigten Effekte zu verdeutlichen, wird im Folgenden ein Vier-Personen-Haushalt mit mittlerem Einkommen (Haushaltstyp 2) in drei verschiedenen Szenarien verglichen:

- mit AVmG-Förderung ohne Wohneigentumsbildung.
- mit AVmG-Förderung mit Wohneigentumsbildung: Die Förderung wird ausschließlich für die Bildung von Finanzanlagen verwendet.
- mit AVmG-Förderung mit Wohneigentumsbildung: Die Förderung wird ausschließlich für die Bildung von Wohneigentum verwendet.

¹⁴ Unterstellt ist hier, dass die Eltern nach Auszug ihrer Kinder die große Familienwohnung behalten. Aber auch nach einem Umzug in eine kleinere Wohnung würde sich für diese Haushalte ein höherer Anteil der Wohnkosten an den Nettoeinkommen ergeben, da die Nettoeinkommen wegen der geringeren Sparfähigkeit der Familienhaushalte über den Lebenszyklus im Alter geringer ausfallen.

Es werden folgende Parameter unterstellt:

- Steigerungsrate der Konsumentenpreis (ohne Mieten): 1,5 % p.a.
- Steigerungsrate Mieten und Wertsteigerungsrate Immobilien: 1 % p.a.
- Wachstumsrate Nominallöhne (Haushalt und Durchschnitt) 2 % p.a.
- Zins auf Finanzanlagen und kalkulatorische Verzinsung der Einzahlungen für die Immobilienförderung 4 % p.a., alternativ 5 % p.a.
- Darlehenszins 5 % p.a., anfängliche Tilgungsrate 1,6 % p.a., alternativ 6 % p.a. anfängliche Tilgungsrate 1,3 % p.a.¹⁵
- Finanzierungsvolumen für die Immobilie 134.000 Euro.¹⁶

Es wird jeweils zulagenorientiertes Sparverhalten unterstellt, d.h. die Haushalte sparen in Höhe der erforderlichen Mindesteigenbeiträge in Höhe von 4 % des rentenversicherungspflichtigen Einkommens abzüglich der Zulagen, die sie vom Staat erhalten.

Abbildung 4 stellt die Ergebnisse für das Alterseinkommen nach Abzug von Wohnkosten dar: Deutlich erkennbar resultiert für den Haushalt, der Wohneigentum gebildet und zusätzliche Altersvorsorge im Rahmen von geförderten Finanzanlagen betrieben hat, das höchste nach Wohnkosten verfügbare Alterseinkommen. Aber auch in dem Szenario, indem die Förderung für die Wohneigentumsbildung in Anspruch genommen wurde, errechnet sich ein höheres Einkommen nach Wohnkosten als für den Mieterhaushalt. Zudem ist ersichtlich, dass – wegen der steigenden Mieten – die realen Einkommen für die Eigentümerhaushalte in der Rentenbezugsphase in geringerem Maße sinken als die Einkommen des Mieterhaushalts.

Allerdings reagieren diese Ergebnisse recht sensitiv auf eine Erhöhung des Zinssatzes auf Finanzanlagen: Dadurch erhöht sich zum einen den Ertrag der Finanzanlagen, zum anderen auch die kalkulatorische Verzinsung des geförderten Immobilienvermögens. Setzt man den durchschnittlichen Zins der Finanzanlagen um einen Pro-

¹⁵ Diese Tilgungsrate ist erforderlich, um zu dem angegebenen Zinssatz eine Tilgung bis zu Beginn des Rentenalters zu ermöglichen.

¹⁶ Dies entspricht einem bei der Inanspruchnahme der Förderung von Finanzanlagen und ohne Konsumeinschränkungen realisierbaren Finanzierungsvolumen bei anfänglicher Tilgung von 1,6 Prozent p.a. und einem Darlehenszins von 5 Prozent p.a. Im weiteren Verlauf wird auch die Finanzierbarkeit höherer Volumina bei Inanspruchnahme der Förderung diskutiert. Vgl. Abschnitt 4.7. Der Haushalt kann damit eine Immobilie finanzieren, die in etwa seiner bisherigen Mietwohnung entspricht.

zentpunkt auf 5 Prozent herauf, so resultiert nun im 65. Lebensjahr ein höheres Einkommen für den geförderten Mieterhaushalt im Vergleich für den geförderten Eigentümerhaushalt. Ursache ist jedoch im Wesentlichen die Steigerung des Einkommens des Mieterhaushalts, während das Einkommen des Eigentümerhaushalts trotz der gestiegenen kalkulatorischen Verzinsung nahezu unverändert bleibt (vgl. Abbildung 5).

Allerdings ist dieser Vergleich unvollständig, da die Endvermögen bislang außer Acht gelassen wurden. Ein Vergleich der Vermögen zum Beginn der Rentenbezugsphase (Lebensjahr 65) zeigt, dass das Endvermögen der Eigentümerhaushalte bei einer unterstellten Verzinsung der Finanzanlagen von 4 % p.a. um etwa 20 Prozent höher ist als das Vermögen des Mieterhaushalts (vgl. Abbildung 6). Darüber hinaus weisen die Haushalte, die die Förderung nach dem AVmG für Immobilienanlagen in Anspruch genommen, ein insgesamt etwas höheres Gesamtvermögen als bei Inanspruchnahme der Förderung für die Geldvermögensbildung auf. Ursache ist die geringere Annuität, die die Haushalte mit geförderter Wohneigentumsbildung bei gleichem Anschaffungspreis für die Immobilie zahlen müssen, da sie anfangs ein höheres Eigenkapital in die Finanzierung einbringen können. Betrachtet man diese Szenarien wiederum bei höherem Zinssatz auf Finanzanlagen, so zeigt sich, dass sich die Vermögensunterschiede hier nivelliert haben. Die Ergebnisse dieser Analysen lassen erkennen, dass sich geförderte Haushalte auch unter Berücksichtigung der Steuerlast auf fiktive Einkünfte in der Rentenbezugsphase nicht schlechter, bei niedrigen Kapitalmarktzinssätzen u.U. sogar besser stellen als Mieterhaushalte. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass der Alterskonsum (nach Wohnkosten) allein aus gesetzlichen Renten und verrentetem Geldvermögen finanziert wird. Ein Verzehr des Immobilienvermögens (mit Ausnahme unterlassener Instandhaltungsaufwendungen) wurde nicht unterstellt. Erheblich besser stellen könnten sich die geförderten Haushalte demnach, wenn sie – z.B. in Form einer reverse mortgage – ihr entschuldetes Wohneigentum zur Finanzierung des Alterskonsums einsetzen könnten.

Abbildung 4: Einkommen nach Wohnkosten (ohne Energie und Instandhaltung) in der Rentenbezugsphase (65. und 85. Lebensjahr), Zins auf Finanzanlagen 4 %

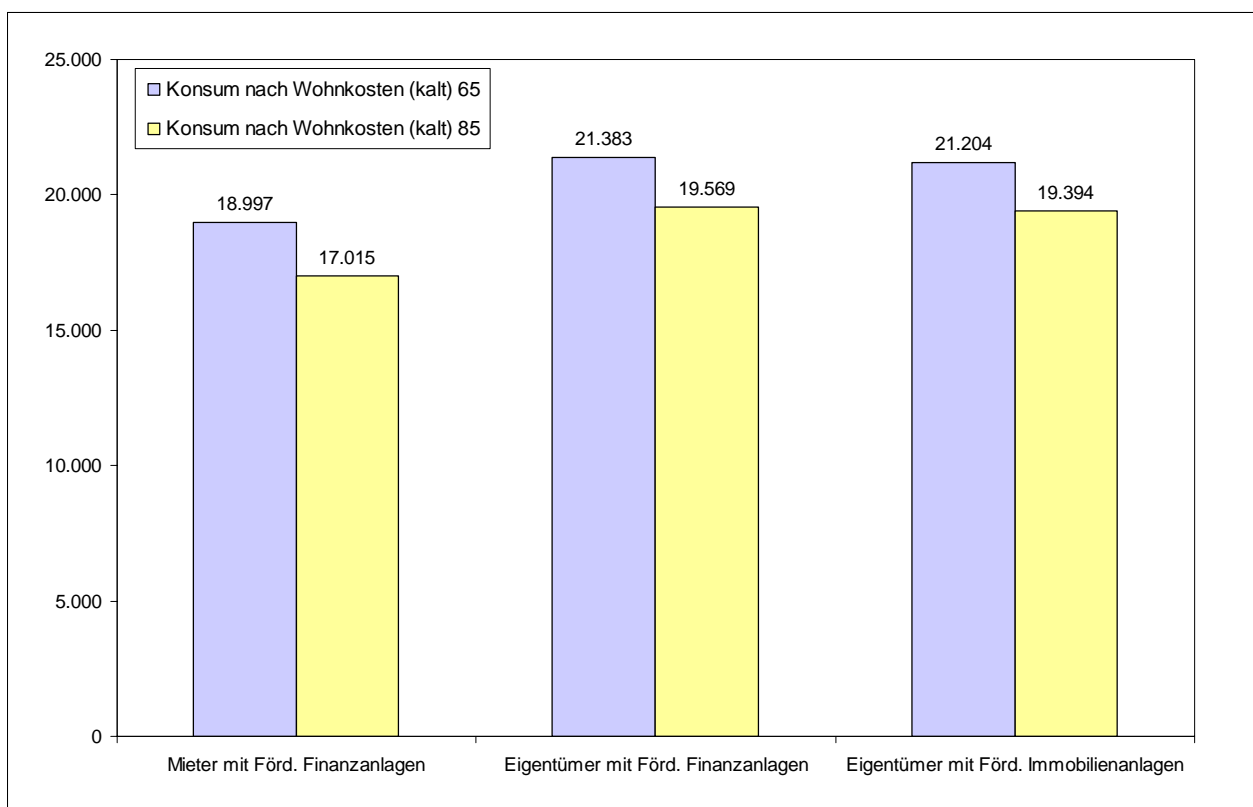
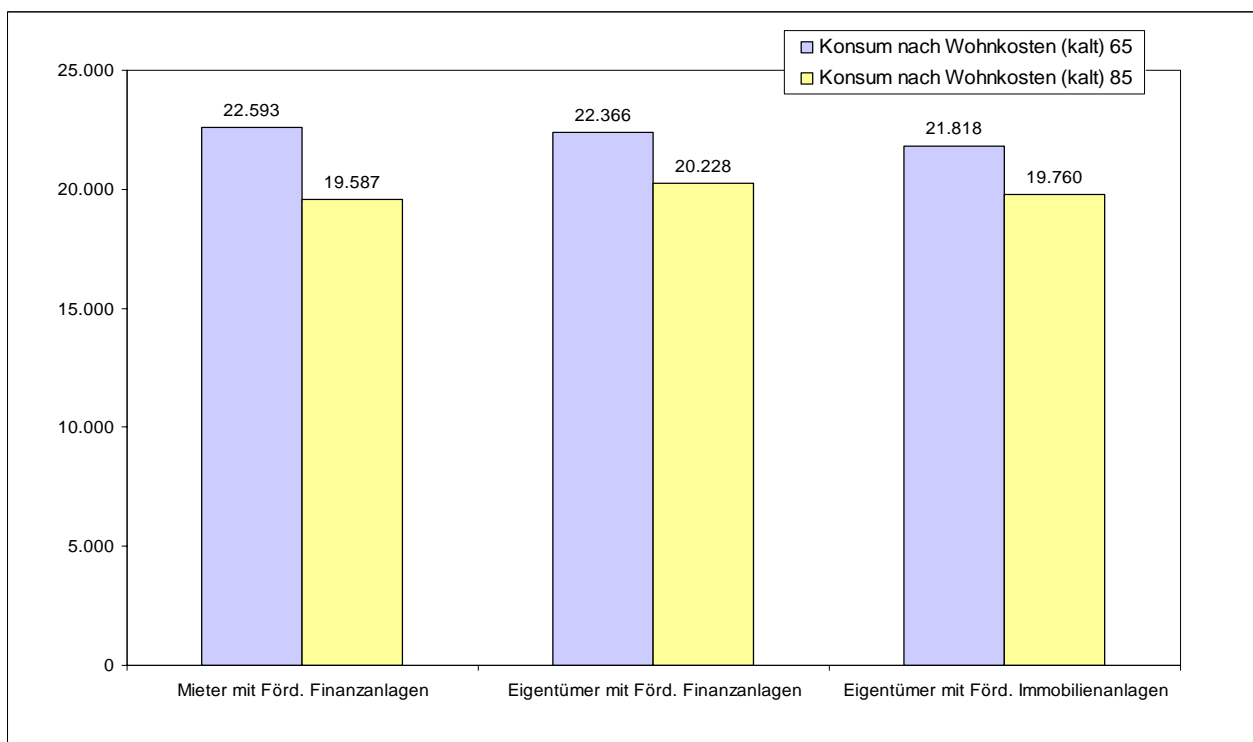


Abbildung 5: Einkommen nach Wohnkosten (ohne Energie und Instandhaltung) in der Rentenbezugsphase (65. und 85. Lebensjahr), Zins auf Finanzanlagen 5 %



Quelle Abb. 4 und 5: eigene Berechnungen.

Abbildung 6: Endvermögen zu Beginn des 65. Lebensjahres, 4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen, Zins auf Finanzanlagen 4 %

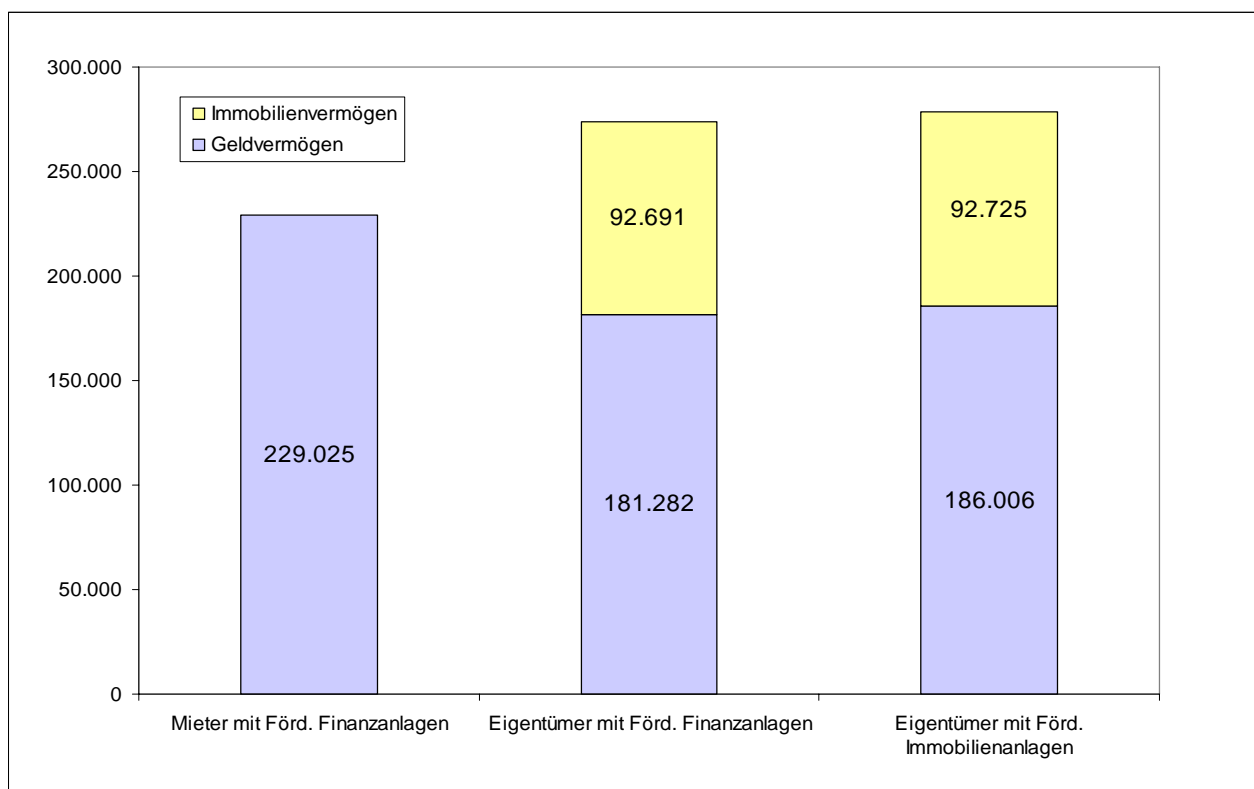
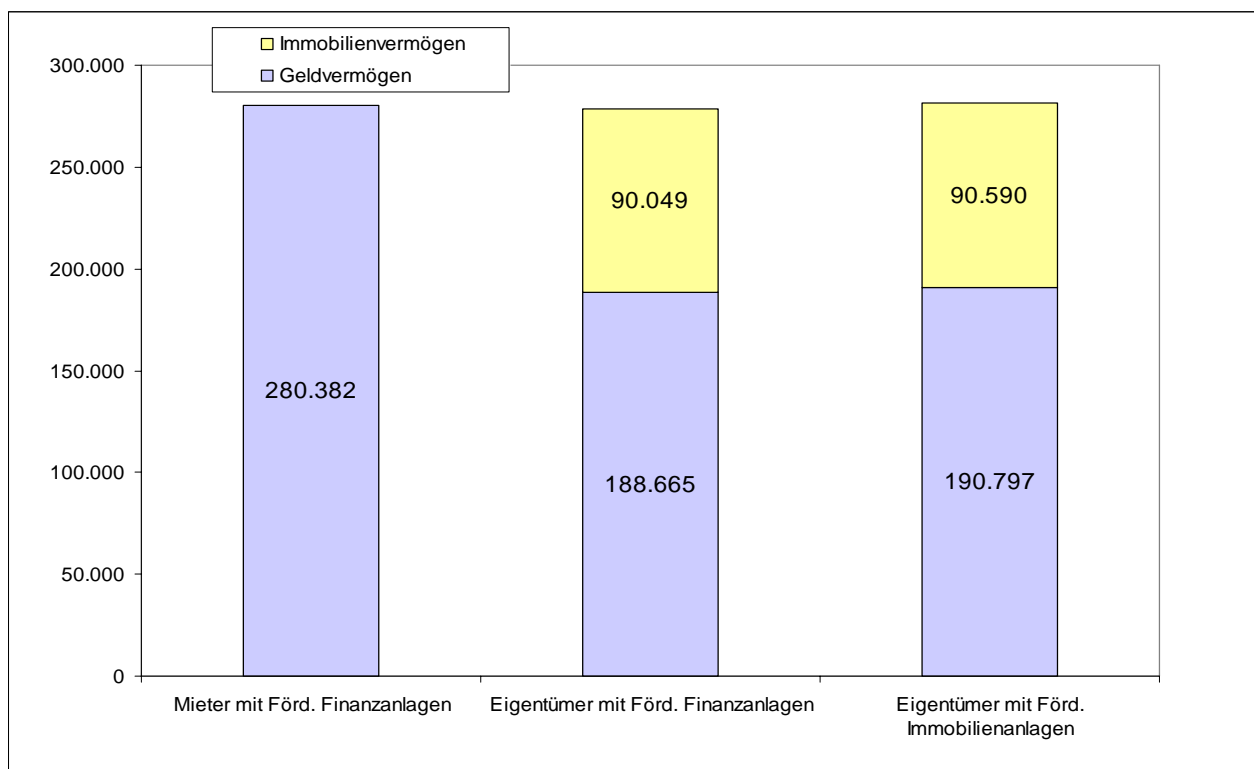


Abbildung 7: 4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen Endvermögen zu Beginn des 65. Lebensjahres, Zins auf Finanzanlagen 5 %



Quelle Abb. 6 und 7: eigene Berechnungen.

4.5 Auswirkungen der Immobilienförderung im Vergleich aller Haushaltstypen

Für die 2 Personen-Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen sowie 4 Personen-Haushalte mit höherem Einkommen ergeben sich unter den bisherigen Annahmen keine so deutlichen positiven Effekte der Immobilienförderung (vgl. zu einer Übersicht Tabelle 5) wie bei den Familienhaushalten mit mittleren Einkommen. Dafür sind verschiedene Ursachen maßgeblich: Zum einen verfügen die genannten Haushaltstypen aufgrund ihrer Haushaltsgröße und/oder ihres Einkommens über eine höhere Sparfähigkeit als die Familienhaushalte mittleren Einkommens. Dies ermöglicht die Bildung höherer Geldvermögen, deren Verrentung im Alter das Nettoeinkommen steigert und den Wohnkostenanteil senkt. Darüber hinaus ist der Wohnkostenanteil am Nettoeinkommen – insbesondere bei den 2-Personen-Haushalten, aber auch bei den 4-Personen-Haushalten höheren Einkommens – über den gesamten Lebenszyklus deutlich geringer, so dass der Effekt der Entlastung von Mietpreissteigerungen durch die Eigentumsbildung geringer ausfällt.

Bei den 2-Personen-Haushalten mittleren Einkommens und den 4-Personen-Haushalten höheren Einkommens lassen sich positive Effekte der ungeforderten Wohneigentumsbildung dann erkennen, wenn die Miet- und Immobilienpreissteigerungen deutlich höher als die hier unterstellten 1 Prozent p.a. ausfallen. Bei einer Miet- und Immobilienpreissteigerung von 1,5 Prozent p.a. ergeben sich ähnliche Konsummöglichkeiten für Mieter- und Eigentümerhaushalte. Allerdings ist auch hier zu konstatieren, dass beide Haushaltstypen bei Immobilienvermögenserwerb höhere Endvermögen aufweisen als Mieterhaushalte.

Während sich für Finanzanlagen mit ihrer höheren durchschnittlichen Ertragsrate unter diesen Annahmen immer noch ein – für die höher verdienenden Haushalte möglicherweise allerdings geringer – Vorteil der nachgelagerten Besteuerung gegenüber der Nicht-Inanspruchnahme der Förderung errechnet, lassen sich bei den unterstellten geringeren Ertragsraten der Immobilienanlagen und den unterstellten Mietpreissteigerungen zwischen 1 und 1,5 Prozent p.a. für die Haushaltstypen 1, 3 und 4 üblicherweise kaum materielle Vorteile aus einer Förderung des Wohneigentums ziehen.

Dieses Ergebnis steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass die Steuertarife künftig nicht an Preissteigerungen angepasst werden. Sofern die „kalte Progression“ durch entsprechende Anpassung gedämpft wird, fallen auch die Ergebnisse tendenziell eher zugunsten der Förderung aus. Bei allen Vergleichen hinsichtlich des Konsums im Rentenalter ist darüber hinaus auch hier zu berücksichtigen, dass immer der Verzehr des Geldvermögens durch Verrentung bis zum Lebensende unterstellt wurde. Das Immobilienvermögen bleibt dagegen erhalten und wird – mit Ausnahme unterlassener Instandhaltungen, die hier nicht berücksichtigt sind – nicht verzehrt.

Tabelle 5: Wohnkosten, Endvermögen und Steuersätze (65. Lebensjahr), Miet- und Immobilienpreissteigerung 1 %

	Mieter FA	Eigentümer FA	Eigentümer WE	Mieter FA	Eigentümer FA	Eigentümer WE
	Typ 1			Typ 2		
Anschaffungspreis	134.000	134.000	134.000	134.000	134.000	134.000
Konsum nach Wohnkosten (kalt)	25.821	24.178	23.996	18.997	21.383	21.204
Wohnkosten	3.786	416	416	5.034	416	416
Wohnkosten in % des Nettoeinkommens	13,8%	2,0%	2,0%	20,9%	1,9%	1,8%
Steuern auf Immobilie	0	0	1.640	0	0	1.675
Geldvermögen	343.814	238.219	242.733	229.025	181.282	186.006
Immobilienvermögen	0	92.704	92.737	0	92.691	92.725
Gesamtvermögen	343.814	330.923	335.470	229.025	273.973	278.731
Durchschnittsteuersatz	17%	16%	17%	17%	16%	17%
Grenzsteuersatz	31%	30%	31%	30%	30%	30%
Durchschnittsteuersatz real	7%	6%	7%	6%	6%	7%
Grenzsteuersatz real	25%	23%	24%	23%	23%	24%
	Typ 3			Typ 4		
Anschaffungspreis	246.000	246.000	246.000	246.000	246.000	246.000
Konsum nach Wohnkosten (kalt)	41.800	33.045	32.695	35.479	30.194	29.833
Wohnkosten	5.058	764	764	6.111	764	764
Wohnkosten in % des Nettoeinkommens	10,8%	2,3%	2,1%	14,7%	2,5%	2,3%
Steuern auf Immobilie	0	0	2.644	0	0	2.673
Geldvermögen	616.264	333.295	339.491	504.927	273.746	279.943
Immobilienvermögen	0	170.258	170.302	0	170.240	170.285
Gesamtvermögen	616.264	503.553	509.793	504.927	443.986	450.227
Durchschnittsteuersatz	24%	22%	23%	23%	22%	22%
Grenzsteuersatz	38%	35%	36%	37%	35%	36%
Durchschnittsteuersatz real	15%	13%	14%	14%	12%	13%
Grenzsteuersatz real	29%	27%	28%	28%	27%	28%

Quelle: eigene Berechnungen. FA = AVmG-Förderung für Finanzanlagen, WE = AVmG-Förderung für Wohneigentum. Alle Eurobeträge mit Ausnahme der Anschaffungspreise in Preisen von 2007. Angaben für das Ende des 65. Lebensjahres (Vermögen: Ende des 64. Lebensjahres). Reale Steuersätze: Einkommensteuertarif 2005 angewendet auf zu versteuernde Einkommen in Konsumentenpreisen (ohne Wohnkosten) von 2007. Steigerungsrate der Konsumentenpreise (ohne Wohnkosten) 1,5 % p.a., Lohnsteigerungsrate 2 % p.a., Kapitalmarktzins und kalkulatorischer Zins 4 % p.a., Einkommensteuersätze inkl. Solidaritätszuschlag.

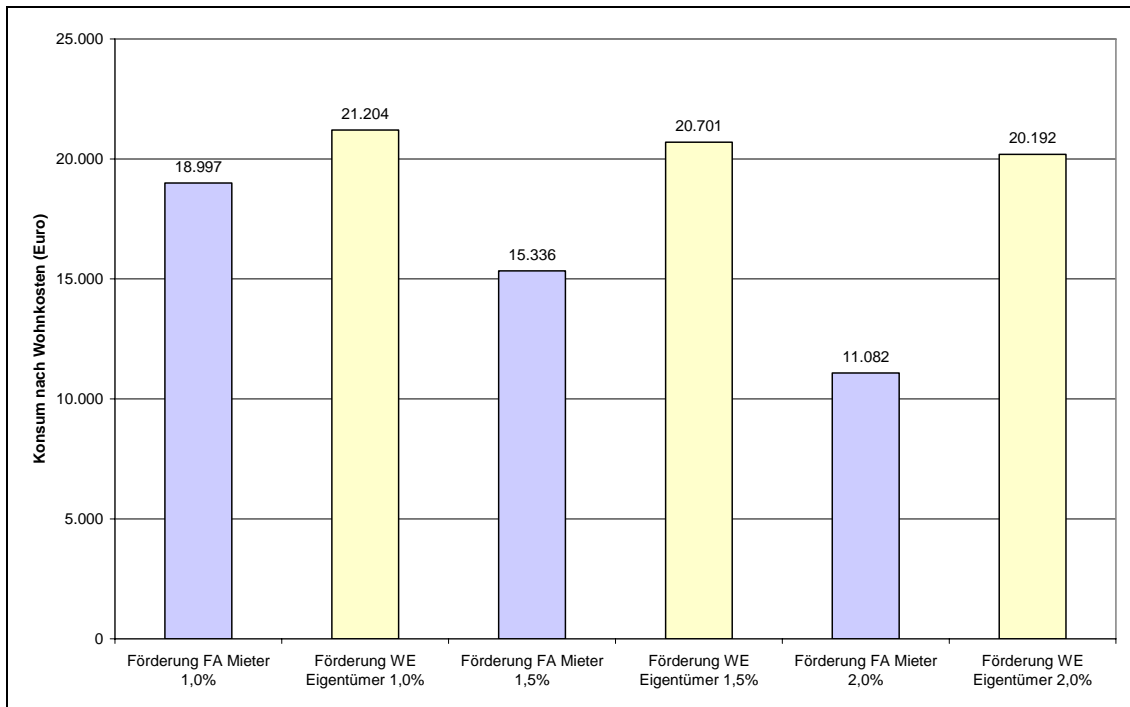
4.6 Sensitivitätsanalysen

4.6.1 Mietsteigerungen und Immobilienpreissteigerungen

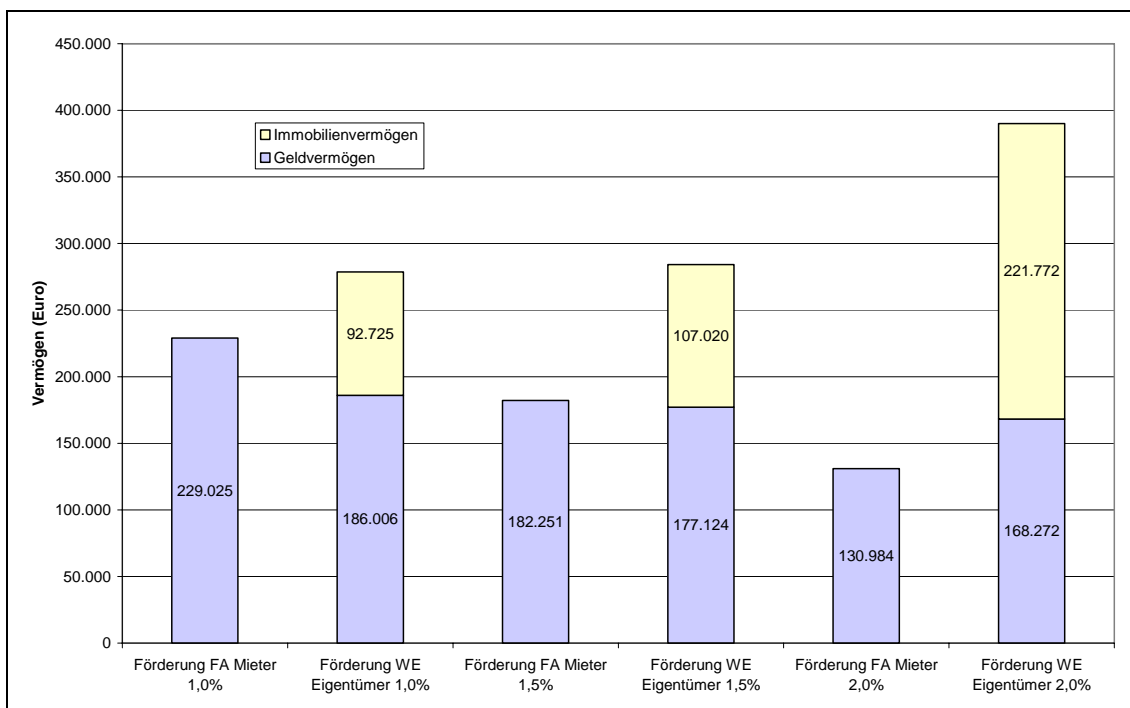
Die bisherigen Ergebnisse beruhen auf sehr konservativen Annahmen bezüglich künftiger Mietpreissteigerungen und Immobilienwertsteigerungen. Die Simulationen unterstellten, dass sich die moderate Immobilienpreisentwicklung der Vergangenheit fortsetzt und basierten daher auf einer Mietpreissteigerung und einer Wertsteigerung von Immobilien jeweils von lediglich 1 Prozent jährlich. Da eine etwas höhere Steigerungsrate der sonstigen Konsumentenpreise unterstellt wurde, bedeutete dies eine reale Entwertung sowohl von Mieten als auch von Immobilienvermögen. Die oben dargestellten Beispielrechnungen verdeutlichen, dass sich selbst unter diesen konservativen Annahmen Eigentümerhaushalte des Typs 2 in der Regel nicht schlechter als Mieterhaushalte stellen.

Wesentlich größer werden die Unterschiede zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten, wenn höhere Miet- und Immobilienpreissteigerungen unterstellt werden. Abbildung 8 stellt die Entwicklung der verfügbaren Einkommen nach Wohnkosten ohne Energie und Instandhaltung für verschiedene Miet- und Immobilienpreissteigerungen dar. Unterstellt wurde, dass ein 4-Personen-Haushalt mit mittleren Einkommen eine Immobilie zum Anschaffungswert von nominal 134.000 Euro (Basiswert für das Referenzszenario) erwirbt. Verglichen werden jeweils geförderte Eigentümerhaushalte mit Mieterhaushalten, die die AVmG-Förderung nur für Finanzanlagen in Anspruch nehmen. Die mittlere Variante in den Abbildungen unterstellt real gleich bleibende, mit der Wachstumsrate der sonstigen Konsumentenpreise wachsende Mieten und Immobilienwerte. Die rechte Variante geht von einem nominalen Wertzuwachs von Immobilien in Höhe von 2 Prozent p.a. und Mietsteigerungen in gleicher Höhe und damit in Konsumentenpreisen (ohne Wohnkosten gerechnet) von realen Steigerungsraten von jeweils 0,5 Prozent p.a. aus. Im Ergebnis zeigt sich, dass schon bei geringfügig höheren Mietpreissteigerungen das im Alter nach Wohnkosten verfügbare Einkommen der Mieterhaushalte erheblich abnimmt. Zugleich nehmen wegen der geringeren Sparfähigkeit der Mieterhaushalte und dem höheren Wertzuwachs der Eigentümerhaushalte die Unterschiede in den Endvermögen zu (vgl. Abbildung 9). Dies verdeutlicht das erhebliche Armutsrisiko, dem sich Mieterhaushalte bei Mietsteigerungen gegenübersehen und das dem Risiko der Unterdiversifikation bei Direktanlage in Immobilieneigentum gegenübergestellt werden muss.

**Abbildung 8: Einkommen nach Wohnkosten (ohne Energie und Instandhaltung)
65. Lebensjahr, 4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen, bei ver-
schieden Steigerungsraten von Mieten und Immobilienwerten**



**Abbildung 9: Endvermögen zu Beginn des 65. Lebensjahres, 4-Personen-Haushalte mit mitt-
lerem Einkommen, bei verschiedenen Steigerungsraten von Mieten und Im-
mobilienwerten**



Quelle Abb. 8 und 9: eigene Berechnungen. Darlehenszins 5 %, Kapitalmarktzins 4 % p.a., anfängliche Tilgung 1,6% p.a., Finanzierungsvolumen 134.000 Euro/35. Lebensjahr.

Tabelle 6: Wohnkosten, Endvermögen und Steuersätze (65. Lebensjahr), Miet- und Immobilienpreissteigerung 1,5 %

	Mieter FA	Eigentümer FA	Eigentümer WE	Mieter FA	Eigentümer FA	Eigentümer WE
	Typ 1			Typ 2		
Anschaffungspreis	134000	134000	134000	134.000	134.000	134.000
Konsum nach Wohnkosten (kalt)	23.036	23.722	23.537	15.336	20.884	20.701
Wohnkosten	4.823	482	482	6.413	482	482
Wohnkosten in % des Nettoeinkommens	17,3%	2,0%	1,9%	29,5%	2,3%	2,1%
Steuern auf Immobilie	0	0	1650	0	0	1681
Geldvermögen	307901	230258	234772	182.251	172.400	177.124
Immobilienvermögen	0	107000	107032	0	106.986	107.020
Gesamtvermögen	307901	337258	341805	182.251	279.386	284.144
Durchschnittsteuersatz	17%	16%	17%	16%	16%	17%
Grenzsteuersatz	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Durchschnittsteuersatz real	7%	6%	7%	6%	6%	7%
Grenzsteuersatz real	24%	23%	24%	23%	23%	24%
	Typ 3			Typ 4		
Anschaffungspreis	246000	246000	246000	246000	246000	246000
Konsum nach Wohnkosten (kalt)	38.131	32.347	31.989	31.020	29.427	29.060
Wohnkosten	6.442	885	885	7.784	885	885
Wohnkosten in % des Nettoeinkommens	14,5%	2,7%	2,5%	20,1%	2,9%	2,7%
Steuern auf Immobilie	0	0	2665	0	0	2686
Geldvermögen	568510	321320	327516	446801	260335	266532
Immobilienvermögen	0	196504	196549	0	196485	196530
Gesamtvermögen	568510	517824	524065	446801	456821	463062
Durchschnittsteuersatz	23%	22%	22%	23%	21%	22%
Grenzsteuersatz	37%	35%	36%	37%	35%	36%
Durchschnittsteuersatz real	14%	13%	13%	14%	12%	13%
Grenzsteuersatz real	28%	27%	28%	28%	27%	28%

Quelle: eigene Berechnungen. FA = AVmG-Förderung für Finanzanlagen, WE = AVmG-Förderung für Wohneigentum. Alle Eurobeträge mit Ausnahme der Anschaffungspreise in Preisen von 2007. Angaben für das Ende des 65. Lebensjahres (Vermögen: Ende des 64. Lebensjahres). Reale Steuersätze: Einkommensteuertarif 2005 angewendet auf zu versteuernde Einkommen in Konsumentenpreisen (ohne Wohnkosten) von 2007. Steigerungsrate der Konsumentenpreise (ohne Wohnkosten) 1,5 % p.a., Lohnsteigerungsrate 2 % p.a., Kapitalmarktzins und kalkulatorischer Zins 4 % p.a., Einkommensteuersätze inkl. Solidaritätszuschlag.

4.7 Erhöhung des Finanzierungsspielraums durch die Förderung

Die bisherigen Betrachtungen zeigten, dass der Alterskonsum der geförderten 4-Personen-Eigentümerhaushalte mit mittlerem Einkommen unter den angenommenen Rahmenbedingungen höher als der der Mieterhaushalte ist oder zumindest eine ähnliche Höhe aufweist. Zugleich haben Eigentümerhaushalte am Ende der Erwerbsphase unter diesen Annahmen ein höheres Endvermögen als Mieterhaushalte. Die Szenarien lassen allerdings noch nicht erkennen, ob eine zusätzliche Förderung von Immobilienvermögen sinnvoll ist, da Haushalte mit Immobilienvermögen, die die Förderung nur für Finanzanlagen in Anspruch nehmen, in der Rentenbezugsphase einen noch höheren Konsum realisieren können und zugleich höhere Endvermögen haben.

Allerdings müssen die Haushalte zunächst in die Lage versetzt werden, überhaupt Wohneigentum zu erwerben: Einen Zusatznutzen für die Altersvorsorge würde eine in die Förderung der Altersvorsorge integrierte Wohneigentumsförderung vor allem dann erbringen, wenn sie die Finanzierungsspielräume der Haushalte zur Wohneigentumsbildung deutlich erhöht und damit hilft, die Schwelle zum Erwerb von Wohneigentum leichter zu überwinden.

Um die Veränderung dieser Schwelle durch die Förderung zu bestimmen, wurde für jeden Haushaltstyp ermittelt, wie hoch das maximale Finanzierungsvolumen alternativ ohne Wohneigentumsförderung mit dem AVmG und mit einer solchen Förderung wäre. Die Ergebnisse lassen erkennen, dass der Finanzierungsspielraum für alle Haushaltstypen deutlich wächst. Die Finanzierungsmöglichkeiten steigen in besonderem Maße für die Haushalte mit Durchschnittseinkommen, in geringerem Maße dagegen für Haushalte mit höheren Einkommen.

Ursächlich dafür sind zwei Effekte: Zum einen bringen geförderte Haushalte – wie oben bereits erwähnt – einen höheren Eigenkapitalanteil in die Finanzierung ein, der die künftigen Finanzierungslasten reduziert. Zum anderen tragen die Zulagen und die möglicherweise darüber hinausgehenden Steuervorteile dazu bei, das laufende für die Wohneigentumsbildung verfügbare Einkommen zu erhöhen. Beide Effekte kommen für die Doppelverdienerhaushalte mit mittlerem Einkommen in besonderem Maße zum Tragen.

Tabelle 7 stellt die Entwicklung der Finanzierungsvolumina in verschiedenen Szenarien dar.

Es werden folgende Situationen unterschieden:

- Referenzszenario 1 stellt die Situation ohne jegliche Inanspruchnahme der Förderung dar. Gegenüber diesem Szenario kommt es in Szenario 2 zu einer Verringerung der Finanzierungsspielräume, da hier die AVmG-Förderung für

Finanzanlagen verwendet wird. Die dafür erforderlichen Mindesteigenbeiträge stehen für die Wohneigentumsbildung nicht mehr zur Verfügung, die Finanzierungsspielräume zur Wohneigentumsbildung gehen daher für alle Haushaltstypen zurück. Besonders deutlich ist dieser Rückgang bei den 2-Personen-Haushalten, die im Vergleich zu den 4-Personen-Haushalten höhere Mindesteigenbeiträge aufzubringen haben.

- Szenario 3 berücksichtigt eine vorübergehende Entnahme bereits angesparten Altersvorsorgevermögens für die Wohneigentumsbildung nach dem aktuell geltenden Entnahmemodell (§ 92a/b EStG). Hier sind die Finanzierungsspielräume der Haushalte im Allgemeinen zwar etwas höher als bei der Förderung von Finanzanlagen, allerdings geringer als im Szenario ohne jegliche Förderung, da spätestens in zweiten Jahr nach der Entnahme mit der Rückzahlung des Entnahmebetrags begonnen muss und zugleich der bestehende Altersvorsorgevertrag weiter bedient werden sollte.
- Szenario 4 unterstellt eine Inanspruchnahme der Förderung für die Wohneigentumsbildung. Hier ist erkennbar, dass insbesondere die geringer verdienenden Haushalte von einer Ausweitung des Finanzierungsspielraums – auf allerdings niedrigerem Niveau als die besser verdienenden Haushalte – profitieren. So erweitert sich der Finanzierungsspielraum der Haushalte mit mittlerem Einkommen gegenüber der Situation ohne jegliche Förderung (Szenario I) um bis zu 16 Prozent, während der der höher verdienenden Haushalte um bis zu 7 Prozent steigt.

Die bisher genannten Steigerungsraten beziehen sich auf zulagenorientiertes Sparverhalten der Haushalte. Wird steuerorientiertes Sparverhalten, also die Einzahlung maximal möglicher geförderter Beiträge unterstellt, so verringern sich die Finanzierungsspielräume für die Wohneigentumsbildung im Allgemeinen. Dies ist in den Szenarien 2 und 3 damit zu begründen, dass wegen der höheren Einzahlungen in den Altersvorsorgevertrag weniger Geld für die Immobilienvermögensbildung zur Verfügung steht. Im Szenario mit geförderter Wohneigentumsbildung ist die Restriktion zu berücksichtigen, dass mit einer Sparförderung im Prinzip nur die Tilgung, nicht aber der Schuldendienst finanziert werden sollte. Daher darf die anfängliche Tilgung nicht geringer als die Summe aus Zulagen und Mindesteigenbeiträgen sein

Tabelle 8 verdeutlicht schließlich noch einmal, wie sich die Finanzierungsspielräume in Abhängigkeit vom Erwerbsalter entwickeln. Hier wird deutlich, dass der Vorteil aus der Wohneigentumsförderung hinsichtlich des Finanzierungsvolumens je stärker wächst, desto höher das Eintrittsalter ist. Grund ist zum einen der höhere Eigenkapitalanteil, der bei Förderung in der Phase vor der Immobilienvermögensbildung in die Finanzierung eingebracht werden kann. Zum anderen erhöht sich auch die mögliche anfängliche Tilgung, so dass die Restriktion „Zulagen und Mindesteigenbeiträge \geq Tilgung“ eine geringere Rolle spielt.

Zusammenfassend ergeben diese Analysen, dass der Finanzierungsspielraum für die Beispielhaushalte durch eine in das AVmG integrierte Wohneigentumsförderung zum Teil deutlich erweitert wird und einen früheren Immobilienerwerb bzw. den Erwerb einer größeren oder qualitativ besseren Immobilie zu einem gegebenen Zeitpunkt ermöglicht. Ein Vergleich mit den aktuellen Transaktionspreise, die der Ring Deutscher Makler¹⁷ im Bundesdurchschnitt ermittelt (Tabelle 9), zeigt, dass hier durchaus *im Durchschnitt* marktrelevante Größenordnungen erreicht werden, wenn- gleich dieses Niveau insbesondere in westdeutschen Ballungsräumen in der Regel erheblich überschritten wird. (Das in Tabelle 9 angegebene Referenzjahr 2022 ist das Referenzjahr des Immobilienerwerbs mit 35 Jahren, das in den Simulationsrech- nungen unterstellt wurde. Angenommen wurde eine Preissteigerungsrate von 1,6 Prozent p.a.)

Tabelle 7: Maximale Finanzierungsvolumina

Paar mit mittlerem Einkommen (Haushaltstyp 1)

		zulagenoptimiert	steueroptimiert
1	ohne Förderung	179.000	179.000
2	mit Förderung FA	148.000	111.000
3	Entnahmemodelle § 92a/b EStG	156.000	118.000
4	mit integrierter Förderung Wohneigentum	192.000	179.000
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 1	7%	0%
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 2	30%	61%
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 3	23%	52%

Familienhaushalt mit mittlerem Einkommen (Haushaltstyp 2)

		zulagenoptimiert	steueroptimiert
1	ohne Förderung	156.000	156.000
2	mit Förderung FA	134.000	94.000
3	Entnahmemodelle § 92a/b EStG	137.000	97.000
4	mit integrierter Förderung Wohneigentum	180.000	154.000
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 1	15%	-1%
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 2	34%	64%
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 3	31%	59%

¹⁷ Vgl. Pressemitteilung des RDM vom 12.12.2005. Der dort nicht ausgewiesene Durchschnitts- preis für ein Reihenmittelhaus wurde telefonisch erfragt.

Noch Tabelle 7: Maximale Finanzierungsvolumina

Paar mit höherem Einkommen (Haushaltstyp 3)

		zulagenoptimiert	steueroptimiert
1	ohne Förderung	308.000	308.000
2	mit Förderung FA	265.000	221.000
3	Entnahmemodelle § 92a/b EStG	275.000	228.000
4	mit integrierter Förderung Wohneigentum	328.000	338.000
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 1	6%	10%
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 2	24%	53%
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 3	19%	48%

Familienhaushalt mit höherem Einkommen (Haushaltstyp 4)

		zulagenoptimiert	steueroptimiert
1	ohne Förderung	286.000	286.000
2	mit Förderung FA	246.000	199.000
3	Entnahmemodelle § 92a/b EStG	252.000	204.000
4	mit integrierter Förderung Wohneigentum	309.000	313.000
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 1	8%	9%
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 2	26%	57%
	Änderung Zeile 4 zu Zeile 3	23%	53%

*Finanzierbarer Kaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten des Immobilienerwerbs in Höhe von 5 Prozent des Kaufpreises. Erwerbsalter 35 Jahre/Erwerbsjahr 2022, Darlehenszins 5 Prozent p.a., Guthabenzins 4 Prozent p.a., anfängliche Tilgungsrate 1,6 Prozent p.a. Lohnsteigerungsrate 2 Prozent p.a. Alle Werte in jeweiligen Preisen., Miet- und Immobilienpreissteigerung 1 % p.a.

Tabelle 8: Erhöhung der Finanzierungsspielräume in Abhängigkeit vom Erwerbsalter (Haushaltstyp 2: 4-Personen-Haushalt mittlerem Einkommen), zulagenoptimierte Förderung

Erwerbsalter	30	35	40
(I) ohne AVmG	130.000	156.000	184.000
(II) mit AVMG für FA	114.000	134.000	152.000
(III) mit AVMG für WE	147.000	180.000	214.000
Anfängl. Tilgung	1,1 %	1,6 %	2,1 %
Änderung zu Szenario ohne Förderung			
II / I	13%	15%	16%
Änderung zu Szenario mit Förderung von Finanzanlagen			
III / II	29%	34%	41%

Quelle: eigene Berechnungen. Darlehenszins 5 p.a., unter Berücksichtigung des eingebrachten Eigenkapitals (Kapitalmarktzins 4 % p.a.), Kinderzulage 300 Euro p.a., Mietsteigerungsrate 1 % p.a.

Tabelle 9 : Bundesdurchschnittliche Transaktionspreise für Immobilien (Euro)

Wertsteigerung	Jahr	Eigentumswohnung		Reihenhaus	Freistehendes Einfamilienhaus
		70 qm	100 qm		
1 % p.a.	2005	74.200	106.000	172.000	219.300
	2022	87.875	125.536	203.700	259.718
1,5 % p.a.	2005	74.200	106.000	172.000	219.300
	2022	95.571	136.530	221.539	282.463
2 % p.a.	2005	74.200	106.000	172.000	219.300
	2022	103.898	148.426	240.842	307.073

Quelle: IVD (für 2005), eigene Berechnungen.

5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Ergebnisse lassen erkennen, dass sich für alle Haushaltstypen Steigerungen der Alterseinkommen in den Szenarien mit AVmG-Förderung gegenüber dem Szenario ohne Förderung ergeben. Deutliche Steigerungen sind insbesondere für Haushalte mit Kindern und Haushalte mit mittleren Einkommen (im Vergleich zu kinderlosen Haushalten bzw. Haushalten mit höheren Einkommen) zu verzeichnen. Haushalte mit höherem Einkommen können in deutlich geringerem Maß profitieren. Für die absolute Höhe des Vorteils durch die Förderung ist allerdings auch die Besteuerung der Alternativanlagen ausschlaggebend. Festzustellen ist zudem, dass die Steuersätze für alle hier betrachteten Haushaltstypen in der Rentenbezugsphase nicht unerheblich sind und sich deutlich über 15 %, bezogen auf den Durchschnittsteuersatz, bewegen. Ursache ist zum einen die zum hier unterstellten Auszahlungszeitpunkt vollkommen nachgelagerte Besteuerung der gesetzlichen Renten und die vollständige Besteuerung der Auszahlungen aus der privaten, staatlich geförderten Altersvorsorge. Zum anderen wurde der nominale Steuertarif 2005 auf die nominalen Steuerbemessungsgrundlagen in der Rentenbezugsphase der hier betrachteten Haushalte angewendet, um die möglichen Effekte der kalten Progression auf die nachgelagerte Besteuerung zu verdeutlichen. Der Vergleich der nominalen Steuersätze mit den realen Steuersätzen (Steuertarif 2005, angewendet auf das mit dem Konsumentenpreisindex deflationierte zu versteuernde Einkommen) zeigt den erheblichen Effekt der kalten Progression, der sich – bezogen auf die Durchschnittsteuersätze auf rund 10 Prozentpunkte beläuft.

Aus einer umfassende Einbeziehung der Wohneigentumsförderung in die AVmG-Förderung können insbesondere Familienhaushalte mit mittlerem Einkommen von der Förderung Vorteile ziehen. Sofern die Mieten langfristig steigen, profitieren Eigentümerhaushalte dieses Typs davon, dass die Summe aus Zins und Tilgung für ihre Hypothekendarlehen – bei unveränderten Finanzierungsbedingungen – unverändert bleibt. Daraus resultiert bei identischem Konsum eine langfristig im Vergleich zu den Mieterhaushalten höhere und steigende Sparfähigkeit der Eigentümerhaushalte. Dieser Effekt kommt bei den Familienhaushalten mit mittlerem Einkommen am stärksten zum Tragen, da hier die Wohnkosten den höchsten Anteil am Gesamtbudget einnehmen. Die so erhöhte Sparfähigkeit der Eigentümerhaushalte ermöglicht zusätzliche Geldvermögensbildung: Die daraus in der Rentenbezugsphase resultierenden zusätzlichen Auszahlungen können die Liquiditätsbelastung durch die nachgelagerte Besteuerung der kalkulatorischen Auszahlungen in der Rentenbezugsphase zum Teil kompensieren.

Im Endeffekt haben Familienhaushalte mit mittleren Einkommen, die gefördertes Wohneigentum gebildet haben, nach Berücksichtigung der Kosten durch die nachgelagerte Besteuerung des Wohneigentums in vielen Szenarien höhere oder zumindest ähnliche Konsummöglichkeiten im Alter wie Mieterhaushalte. Zugleich weisen sie oft höhere Endvermögen auf.

Für die übrigen betrachteten Haushaltstypen – 2-Personen-Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen sowie 4-Personen-Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen – ergeben sich keine so deutlichen positiven Effekte der Förderung wie bei den Familienhaushalten mit mittleren Einkommen. Dafür sind verschiedene Ursachen maßgeblich: Zum einen verfügen die genannten Haushaltstypen über eine höhere Sparfähigkeit als die Familienhaushalte mittleren Einkommens. Dies ermöglicht die Bildung höherer Geldvermögen, deren Verrentung im Alter das Nettoeinkommen steigert und den Wohnkostenanteil senkt. Darüber hinaus ist der Wohnkostenanteil am Nettoeinkommen über den gesamten Lebenszyklus deutlich geringer, so dass der Effekt der Entlastung von Mietpreissteigerungen durch die Eigentumsbildung geringer ausfällt.

Die Simulationsrechnungen zeigen zudem, dass der Finanzierungsspielraum für alle Beispielhaushalte zum Teil deutlich erweitert wird und einen früheren Immobilien-erwerb bzw. den Erwerb einer größeren oder qualitativ besseren Immobilie zu einem gegebenen Zeitpunkt ermöglicht.

Literatur

- Empirica (2006), Entwurf Gesetzestext, Gesetzesbegründung und Verwaltungsabläufe zur Integration des Wohneigentums in die steuerliche Förderung der Altersvorsorge, Januar 2006.
- Essig, L./Reil-Held, A. (2003), Chancen und Risiken der „Riester-Rente“, MEA Discussion Papers 35-2003, Mannheim.
- Heinemann, F: (2001), After the Death of Inflation: Will Fiscal Drag Survive, in: Fiscal Studies (2001), 22 (4), 527-546.
- Himmelreicher, R.K./ Viebrok, H. (2003), Die „Riester-Rente“ und einige Folgen für die Alterseinkünfte, Bremen, Download www.zes.uni-bremen.de (01.03.2006).
- Kommission „Nachhaltigkeit in der Finanzierung der Sozialen Sicherungssysteme“: Abschlussbericht, Download <http://www.iwh-halle.de/d/abteil/arbm/Broschueren/Bundesministerium.pdf> (01.03.2006).
- Pfeiffer, U./Braun, R. (2003), Private Lebensökonomie und staatlicher Einfluss. Neue Strategien zur Vermögensbildung, Deutsches Institut für Altersvorsorge, Köln.
- Raffelhüsch, B./Schoder, J. (2004), Diskussionsbeiträge: Wohnungseigentum unter neuen Vorzeichen – Skizzen einer zukunftsorientierten Reform, Institut für Finanzwissenschaft, Beitrag 113/2004, Freiburg.
- Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Jahresgutachten 2004/2005: Erfolge im Ausland - Herausforderungen im Inland. Wiesbaden. Download <http://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/gutacht/ga-frueher.php> (01.03.2006).